



**UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI UDINE**  
hic sunt futura

[www.uniud.it](http://www.uniud.it)

## Corso di dottorato di ricerca in Scienze Giuridiche

Ciclo XXX

### **La concessione in godimento a scopo traslativo**

Dottorando  
Dott. Giacomo Buset

Supervisore  
Chiar.mo Prof. Fabio Padovini

Anno (di discussione)  
2018

## Abstract

Attraverso l'analisi della disciplina della fattispecie contrattuale (legalmente tipica) del c.d. *rent to buy*, il presente lavoro mira a saggiare la possibilità della configurazione, a partire da codesta disciplina, di uno statuto comune di regolamentazione (per specifici aspetti del rapporto) dei tipi contrattuali caratterizzati dal godimento finalizzato all'acquisto, nel cui ambito rientrano le attigue figure (socialmente tipiche) del preliminare di vendita c.d. ad effetti anticipati e del *leasing* c.d. traslativo. Nel configurare i lineamenti del fenomeno della concessione in godimento a scopo traslativo, l'indagine prende l'avvio dall'erosione, nel sistema giuridico italiano, del modello di operazione economica di scambio plasmato dal principio del consenso traslativo (art. 1376 c.c.), raccordata, sul piano teorico, alla figura del c.d. atto di puro trasferimento (definitivamente sdoganata ad opera della dottrina) e, sul piano pratico, alla (esigenza, immanente alla contrattazione immobiliare e acuita dalla crisi economica) procedimentalizzazione dello scambio. Nella seconda parte del lavoro, viene quindi analizzata *singulatim* la fattispecie contrattuale del *rent to buy* (in quanto oggi munita – essa sola – di una specifica disciplina positiva, sufficientemente dettagliata). Nella parte conclusiva, viene infine operata una sintesi dell'indagine svolta, prospettando l'applicabilità, alle figure del preliminare di vendita ad effetti anticipati e del *leasing* traslativo, di disposizioni previste per il *rent to buy*.

# **LA CONCESSIONE IN GODIMENTO A SCOPO TRASLATIVO**

## Indice

<b>1. INTRODUZIONE.....</b>	<b>4</b>
 <b>2. LINEAMENTI DEL FENOMENO DELLA CONCESSIONE IN GODIMENTO A SCOPO TRASLATIVO.</b>	
1. Principio del consenso traslativo e operazione economica di scambio: il modello della compravendita. Unitarietà formale ed istantaneità attuativa del programma d'interessi.....	6
2. <i>Segue</i> : il problema della dilazione del corrispettivo in presenza di un interesse dell'acquirente al pronto godimento. Riserva della proprietà ed ipoteca legale dell'alienante.....	22
3. Procedimentalizzazione dell'operazione economica di scambio: il <i>leasing</i> c.d. traslativo; il preliminare di vendita c.d. ad effetti anticipati; il c.d. <i>rent</i> <i>to buy</i> . Complessità formale ed attuazione dilazionata del programma d'interessi.....	30
4. Differenze strutturali, sfumature funzionali e comunanza di problemi sollevati dalle figure: sotto il profilo del trasferimento della situazione soggettiva. Derogabilità dell'art. 1376 c.c. e atto di puro trasferimento: natura e struttura.....	48
5. <i>Segue</i> : sotto il profilo del rapporto interinale. Emersione di una figura di rapporto di godimento funzionalizzato allo scopo traslativo e opportunità d'indagare la configurabilità di tratti di disciplina comuni.....	65

### **3. *RENT TO BUY* COME MODELLO CONTRATTUALE LEGALMENTE TIPICO DI CONCESSIONE IN GODIMENTO A SCOPO TRASLATIVO**

1. Prassi del <i>rent to buy</i> prima del D.L. n. 133/2014.....	68
2. Tipizzazione legale del <i>rent to buy</i> ? I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Struttura.....	73
3. Soggetti, oggetto, causa e forma.....	79
4. Elementi accidentali. <i>Rent to buy</i> e immobili da costruire.....	85
5. Aspetti fisiologici della disciplina del rapporto: il rinvio alle disposizioni sull'usufrutto.....	90
6. <i>Segue</i> : la natura del diritto di godimento del «conduttore» fra personalità e realtà.....	98
7. <i>Segue</i> : profili non regolati. Miglioramenti e addizioni, garanzia per vizi, passaggio del rischio, circolazione del contratto.....	101
8. <i>Rent to buy</i> e unità condominiali.....	107
9. Diritto all'acquisto del «conduttore»: profili «statici». Oggetto del trasferimento e suddivisione del canone.....	112
10. <i>Segue</i> : profili «dinamici». Esercizio e mancato esercizio del diritto.....	119
11. Aspetti patologici della disciplina del rapporto: inadempimenti del concedente.....	123
12. <i>Segue</i> : inadempimenti del conduttore.....	127
13. Cessazione del vincolo e restituzione dell'immobile.....	136
14. <i>Rent to buy</i> e fallimento.....	138
15. Profili di pubblicità immobiliare.....	143
16. Profili fiscali (cenni).....	152

### **4. POSSIBILI PROFILI DI DISCIPLINA COMUNI. RIFLESSIONI CONCLUSIVE.....154**

Bibliografia.....	160
-------------------	-----

## Introduzione

*Giusta l'insegnamento di insigne dottrina, nella modernità «funzioni una volta esclusive del diritto di proprietà sono per periodi di tempo più o meno lunghi affidate a rapporti di obbligazione preparatori all'acquisto della proprietà»<sup>1</sup>.*

*Il «dinamismo dell'economia» – gli fa eco altro Autore – ha importato l'affioramento di «varie tipologie di contrattazione», articolate in «sequenze contrattuali variabili che modulano la produzione dell'effetto traslativo, con progressioni sempre meno costrette dalla struttura formativa del consenso e sempre invece maggiormente indotte dalla funzione complessiva dello scambio, e perciò con possibile impiego di più contratti e possibile differimento dell'effetto reale»<sup>2</sup>.*

*Discende da tali lucide osservazioni la consapevolezza di un fenomeno che, da tempo, si registra nella prassi delle contrattazioni. Frequente, infatti, risulta, nella quotidianità degli affari, la stipulazione di contratti che, prevedendo l'immediata concessione in godimento di beni (in particolare, immobili), costituiscono, al contempo, un diritto all'acquisto della proprietà dei beni medesimi in capo al concessionario.*

*Si tratta, più in dettaglio, di figure strutturalmente non sovrapponibili: ciò che, a tutta prima, sembrerebbe impedirne la riconduzione entro una (vera e propria) categoria ordinante unitaria (cioè a dire, connotata da attributi strutturali e funzionali comuni).*

*Eppure, si tratta altresì di figure funzionalmente contigue, sebbene nella consapevolezza del ricorrere (da caso a caso) di varie sfumature.*

*In tutte le ipotesi, a configurarsi è un rapporto di godimento che – diversamente da quello che connota i contratti di locazione, affitto, comodato – presenta una vocazione traslativa, non essendo sufficiente, al fine del compiuto appagamento*

---

<sup>1</sup> Mengoni, *La pubblicità del contratto preliminare e dei contratti condizionati nei libri fondiari*, in Riv. trim. dir. proc. civ., 1998, 996.

<sup>2</sup> Bocchini, *Le vendite immobiliari*, I, Giuffrè, Milano, 2016, 397.

*dell'assetto d'interessi delle parti, la mera costituzione di un diritto temporaneo d'utilizzo.*

*Su questo specifico piano, le predette fattispecie intercettano, invero, conflitti già sottesi ad istituti tradizionali.*

*Riserva della proprietà ed ipoteca legale dell'alienante, rispettivamente nell'ambito mobiliare e immobiliare, rappresentano gli strumenti tipicamente apprestati dal legislatore per comporre l'interesse dell'aspirante acquirente, privo della necessaria liquidità, al pronto godimento della cosa, con quello dell'aspirante alienante a conservare una forma di garanzia (formale o sostanziale) a fronte della consegna della res prima dell'incameramento del corrispettivo.*

*Sotto il profilo della disciplina positiva, tali figure sono, per un verso, gemmate nella prassi, fino a divenire socialmente tipiche e ricevere, per tal via, una frammentaria e sommaria regolamentazione.*

*Da ultimo, una disciplina legislativa specifica è stata approntata, invece, per la figura del c.d. rent to buy, o (con la dizione del legislatore) contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.*

*A fronte di tale intervento normativo, scopo del presente lavoro, premessa un'indagine sulle origini del fenomeno e sui problemi che le figure contrattuali in parola sollevano, è approfondire, dapprima, la disciplina del rent to buy; sì da vagliare, dipoi, la possibilità di individuare, fra le sue pieghe: a) disposizioni che, per il tramite dell'analogia, possano applicarsi anche ad altri tipi (funzionalmente affini), in quanto tali profili non fossero disciplinati da norme specifiche (colmatura delle lacune); b) fratture sistematiche tra diverse discipline, non razionalmente giustificate e meritevoli di correzione; c) principi regolatori della materia, od eventuali norme c.d. transtipiche, ossia naturalmente munite di vocazione espansiva, eppur formalmente confinate al singolo tipo.*

## Lineamenti del fenomeno della concessione in godimento a scopo traslativo

**Sommario:** 1. Principio del consenso traslativo e operazione economica di scambio: il modello della compravendita. Unitarietà formale ed istantaneità attuativa del programma d'interessi. 2. *Segue:* il problema della dilazione del corrispettivo in presenza di un interesse dell'acquirente al pronto godimento. Riserva della proprietà ed ipoteca legale dell'alienante. 3. Procedimentalizzazione dell'operazione economica di scambio: il *leasing* c.d. traslativo; il preliminare di vendita c.d. ad effetti anticipati; il c.d. *rent to buy*. Complessità formale ed attuazione dilazionata del programma d'interessi. 4. Differenze strutturali, sfumature funzionali e comunanza di problemi sollevati dalle figure: sotto il profilo del trasferimento della situazione soggettiva. Derogabilità dell'art. 1376 c.c. e atto di puro trasferimento: natura e struttura. 5. *Segue:* sotto il profilo del rapporto interinale. Emersione di una figura di rapporto di godimento funzionalizzato allo scopo traslativo e opportunità d'indagare la configurabilità di tratti di disciplina comuni.

1. *Principio del consenso traslativo e operazione economica di scambio: il modello della compravendita. Unitarietà formale ed istantaneità attuativa del programma d'interessi.*

Com'è noto, in punto di trasferimento contrattuale delle situazioni giuridiche soggettive<sup>1</sup> il nostro ordinamento accoglie, mutuando la soluzione volontarista francese (*primigenio* art. 1138 *Code Napoléon*)<sup>2</sup>, il principio del c.d. *consenso traslativo*

---

<sup>1</sup> Come si preciserà in seguito, in questa sede, peraltro, interessa esaminare precipuamente la circolazione degli *iura in re*.

<sup>2</sup> *Rectius*, affinandola, stante l'eliminazione d'ogni formale incrostazione di diritto romano-comune, il quale separava il *titulus adquirendi* (contratto obbligatorio) dal *modus adquirendi*

(art. 1376 c.c. it.: d'ora in avanti, c.c.)<sup>3</sup>: in relazione ai contratti che il trasferimento hanno per oggetto, il consenso delle parti, già perfezionante – in generale (artt. 1321,

---

(fattispecie traslativa, a carattere *reale*). L'originario disposto dell'art. 1138, su questa scia, agganciava infatti il trasferimento della proprietà alla (esecuzione della) «*obligation de livrer la chose*», benché stabilendo, poi, che tale obbligazione fosse «*perfaite par le seul consentement des parties contractantes*», e «*rend le créancier propriétaire (...) dès l'instant où elle a dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite*». Tuttora, nella sistematica del Code, la proprietà s'acquista e si trasmette, del resto, «*par l'effet des obligation*» (art. 711): tanto ciò vero che la vendita è definita come «*convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer*» (art. 1582), sebbene «*perfaite entre les parties*» – sì da determinare la traslazione del dominio – «*quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé*» (art. 1583), e, nella donazione – bensì perfetta «*per le seul consentement des parties*» – il trasferimento della proprietà avviene senza bisogno «*d'outre tradition*» (art. 938), a suggerire il postulato legislativo di una *prima traditio (ficta)* in corrispondenza della manifestazione del consenso. Su tali profili, e sull'evoluzione storico-giuridica che dalla prassi medievale della *tradition feinte* [per un'accurata disamina, cfr. Birocchi, *Vendita e trasferimento nel diritto comune*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, I, Giuffrè, Milano, 1991, 139 ss.] condusse all'adozione delle summenzionate disposizioni, cfr. almeno Petronio, *Vendita, trasferimento della proprietà e vendita di cosa altrui nella formazione del code civil e dell'Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, cit., 171 ss.; Saint-Alary Houin, *Le transfert de propriété depuis le code civil*, ivi, 197 ss.; Vecchi, *Il principio consensualistico. Radici storiche e realtà applicativa*, Giappichelli, Torino, 1999, 17 ss.; di recente, E. Russo, *Vendita e consenso traslativo (Art. 1470)*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2010, sub art. 1470, 80 ss., spec. 101 ss.; Luminoso, *La vendita*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2014, 3 ss.; Sacco, in Sacco-De Nova, *Il contratto*, 4a ed., Utet, Torino, 2016, 903 ss., il quale ultimo efficacemente osserva che «il principio consensualistico penetra (...) nel diritto francese per la porta di servizio, e cioè mediante la presunzione di una tradizione finta (del tipo “costituito possessorio”)». La recente *Ordonnance* n. 2016-131, del 10.2.2016 (cfr. D. Mazeaud, *Prime note sulla riforma del diritto dei contratti nell'ordinamento francese*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 2, 432 ss.), recante una generale riforma del Libro III del Code, ha d'altronde novellato, fra gli altri, anche l'art. 1138 (oggi dedicato al dolo contrattuale), riservando alla materia in esame la disposizione del (nuovo) art. 1196 (già concernente le obbligazioni alternative). Quest'ultimo articolo apre ora una sezione specificamente dedicata all'*effet translatif*, prevedendo che «*dans les contrats ayant pour objet l'aliénation de la propriété ou la cession d'un autre droit, le transfert s'opère lors de la conclusion du contrat*».

<sup>3</sup> V. già gli artt. 1062, 1125 e 1447-1448 c.c. it. 1865, e i pre-unitari (ulteriori, s'intende, rispetto al napoleonico c.c. pel Regno d'Italia, del 1806) artt. 862, 1092, 1427-1428 c. Regno delle Due Sicilie, Leggi civili, del 1819; 1111, 1387-1389, 1900 c.c. per gli Stati di Parma, Piacenza e Guastalla, del 1820; 548, 702-703 c.c. Repubblica e Cantone del Ticino, del 1837; 1133, 1229, 1588-1589 c.c. per gli Stati di S.M. il Re di Sardegna, del 1837; 1188, 1467-1468, 1874 c.c. per gli Stati Estensi, del 1851. La letteratura sul tema è sterminata; limitando le citazioni ai contributi di respiro generale pubblicati nell'ultimo trentennio, e senza pretesa di completezza, può rinviarsi a: Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, I-II, cit.; Ferrari, *Principio consensualistico e Abstraktionsprinzip: un'indagine comparativa*, in *Contr. e impr.*, 1992, 889 ss.; Id., *Abstraktionsprinzip, Traditionsprinzip e consensualismo nel trasferimento di beni mobili. Una superabile divaricazione?*, in *Riv.*



---

*dir. civ.*, 1993, I, 729 ss.; Galgano, in Galgano-Visintini, *Degli effetti del contratto. Della rappresentanza. Del contratto per persona da nominare (Art. 1372-1405)*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 1993, sub artt. 1376-1377, 109 ss.; C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, I, 2a ed., in *Tratt. Vassalli*, Utet, Torino, 1993, 82 ss.; Id., *Il principio del consenso traslativo*, in Furguele (a cura di), *Diritto privato 1995, I. Il trasferimento in proprietà*, Cedam, Padova, 1995, 5 ss.; Furguele, *Il contratto con effetti reali fra procedimento e fattispecie complessa: prime osservazioni*, ivi, 83 ss.; Vettori, *Consenso traslativo e circolazione dei beni. Analisi di un principio*, Giuffrè, Milano, 1995; Id., *I contratti ad effetti reali*, in *Tratt. Bessone*, XIII, V, Giappichelli, Torino, 2002, 85 ss.; Camardi, *Principio consensualistico, produzione e differimento dell'effetto reale. I diversi modelli*, in *Contr. e impr.*, 1998, 572 ss.; Vecchi, *Il principio consensualistico. Radici storiche e realtà applicativa*, cit.; Muccioli, *Efficacia del contratto e circolazione della ricchezza*, Cedam, Padova, 2004; Sirena, *Effetti e vincolo*, in Costanza (a cura di), *Effetti*, in *Tratt. Roppo del contratto*, III, Giuffrè, Milano, 2006, 23 ss.; Id., *L'effetto traslativo*, in Valentino (a cura di), *I contratti di vendita*, I, in *Tratt. Rescigno-E. Gabrielli*, Utet, Torino 2007, 421 ss.; Id., in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale (artt. 1350-1386)*, in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2011, sub art. 1376, 810 ss.; Id., *La nozione della vendita: gli effetti traslativi*, in Id. (a cura di), *Vendita e vendite*, in *Tratt. Roppo dei contratti*, I, Giuffrè, Milano, 2014, 59 ss.; D'Amico, *Contratto di compravendita, effetto traslativo e problemi di armonizzazione*, in Navarretta (a cura di), *Il diritto europeo dei contratti fra parte generale e norme di settore*, Giuffrè, Milano, 2007, 517 ss.; Id., *La compravendita*, I, in *Tratt. Perlingieri*, Esi, Napoli, 2013, 217 ss.; Ferrante, *Consensualismo e trascrizione*, Cedam, Padova, 2008; Monateri, *La sineddoche. Formule e regole nel diritto delle obbligazioni e dei contratti*, Giuffrè, Milano, 1984, 137 ss.; Id., *Contratto e trasferimento della proprietà. I sistemi romanisti*, Giuffrè, Milano, 2008; Sacco, voce «Consensualismo», in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., Agg. 4, Utet, Torino, 2009, 109 ss.; Id., in Sacco-De Nova, *Il contratto*, cit., 902 ss.; E. Russo, *Vendita e consenso traslativo*, in *Contr. e impr.*, 2010, 599 ss.; Id., *Vendita e consenso traslativo (Art. 1470)*, cit., spec. 26 ss., 294 ss.; Id., *Della vendita. Disposizioni generali. Delle obbligazioni del venditore (Artt. 1471-1482)*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2013, sub Considerazioni generali sugli artt. 1471-1482 c.c., 14 ss.; Alcaro, *Gli effetti del contratto. Il principio del consenso traslativo*, in Alcaro-Bandinelli-Palazzo, *Effetti del contratto*, in *Tratt. Perlingieri*, Esi, Napoli, 2011, 13 ss.; P. Gallo, in Valentino (a cura di), *Dei singoli contratti (artt. 1470-1547)*, in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2011, sub art. 1470, 114 ss.; Franzoni, *Degli effetti del contratto, II (Artt. 1374-1381)*, 2a ed., in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2013, sub art. 1376, 343 ss.; Luminoso, *La vendita*, cit., spec. 38 ss.; Id., *La compravendita: realtà e prospettive*, in *Riv. not.*, 2015, I, 497 ss.; Spada, *Consenso e indici di circolazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, 393 ss.

1326 c.c.)<sup>4</sup> – il ciclo formativo della *fattispecie*, è altresì sufficiente per la produzione del c.d. *effetto reale*<sup>5</sup>.

Il paradigma legislativo soddisfa, in tal modo, l'aspirazione dei contraenti ad una concentrazione *tecnica* e (di regola) *temporale* della *vicenda traslativa*<sup>6</sup>. In

---

<sup>4</sup> Nota bene Franzoni, *Degli effetti del contratto*, II (Artt. 1374-1381), cit., 344, che il sintagma «principio *consensualistico*» – sovente adoperato, in alternativa a quello di «principio del consenso traslativo», (anche) con riferimento all'art. 1376 c.c. – meglio si attagierebbe al (solo) principio codificato nell'art. 1321 c.c., in base al quale il contratto è «accordo», ossia *consenso* di due o più parti: in combinato disposto con gli artt. 1326 c.c. (specificante il *momento* in cui l'«accordo» può, di massima, considerarsi raggiunto), tale disposizione sancisce la *generale* (i.e. salve le ipotesi di contratti *reali*) sufficienza del consenso per la *conclusione* del contratto. Sembra dunque opportuno, onde evitare indebite commistioni, tenere lessicalmente distinti i due principi, i quali operano su due piani non sovrapponibili: quello *consensualistico* (nell'accezione ristretta di cui appena sopra) sul piano della *fattispecie* (contrattuale); quello del *consenso traslativo* sul piano dell'*effetto* (reale).

<sup>5</sup> Alla luce della portata del disposto (v. *supra*, nt. 1), nella locuzione «effetto *reale*», che appare nella rubrica dell'art. 1376 c.c., l'aggettivo deve reputarsi adoperato dal legislatore in un'accezione ampia, ossia quale sinonimo di «(effetto) *traslativo*»: cfr., per tutti, Luminoso, *La vendita*, cit., 3.

<sup>6</sup> Ciò che, s'intende, rende più snella e spedita la circolazione: com'è stato autorevolmente rilevato, invero, nel consenso traslativo «i principi del giusnaturalismo si combinano con quelli del liberalismo economico» [Galgano, *Il trasferimento della proprietà in civil law e in common law*, in Galgano (a cura di), *Atlante di diritto privato comparato*, 5a ed., Zanichelli, Bologna, 2011, 108]. Al principio del consenso traslativo vengono in genere attribuite, da parte degli interpreti, due distinte connotazioni significative. Secondo una prima, più estesa lettura, esso implicherebbe *sia* un *cumulo* (giuridico-formale) fra *titulus* e *modus acquirendi*, *sia* una (immanente) contestualità *cronologica* dell'effetto traslativo rispetto al perfezionarsi del contratto, perlomeno in difetto di elementi accessori (in altri termini: la sufficienza *assoluta* del consenso, anche rispetto a *fatti* giuridici ulteriori integrativi dell'efficacia). A questa stregua, è asserzione ricorrente che, in forza dell'art. 1376 c.c., l'efficacia del contratto traslativo sia *immediata* ed *istantanea*: cioè a dire che la manifestazione del *consenso*, oltre a concludere il ciclo formativo del contratto, marchi altresì il *momento* in cui questo produce il *trasferimento* della situazione soggettiva [cfr., fra i contributi recenti, E. Russo, *Vendita e consenso traslativo* (art. 1470), cit., 7 ss., 290 ss.; Franzoni, *Degli effetti del contratto*, II (Artt. 1374-1381), cit., 344 ss.; per implicito, Sacco, in Sacco-De Nova, *Il contratto*, cit., 903 ss.]. In conformità di una seconda, più ristretta lettura, il principio del consenso traslativo postulerebbe, invece, una *immediatezza* (soltanto) *giuridico-formale* dell'effetto reale rispetto al (perfezionarsi del) contratto. In altri termini, il *proprium* del principio andrebbe ravvisato nel superamento del modello romano-comune dei trasferimenti *inter vivos*, per la via della rimozione dalla *fattispecie traslativa* di un autonomo *modus acquirendi*, ormai *compenetrato* [v. Giorgianni, voce «Causa (dir. priv.)», in *Enc. dir.*, VI, Giuffrè, Milano, 1960, 550] nel relativo *titulus* (cfr., fra i contributi recenti, D'Amico, *La compravendita*, cit., 229 ss.; Sirena, *La nozione della vendita: gli effetti traslativi*, cit., 62 ss.; Luminoso, *La compravendita: realtà e prospettive*, cit., 498 ss.). Il divario tra le due concezioni si apprezza davvero in ciò, che nel prisma della prima assai numerose risultano le «deroghe» (o «eccezioni») legislative al principio [dalle vendite cc.dd. *obbligatorie* ai contratti costitutivi di diritti reali di garanzia: v., per

discontinuità rispetto alla tradizione *romano-comune* – ancora, per vero, diffusamente perpetuata, seppur con diverse sfumature, da molteplici sistemi giuridici contemporanei (§§ 321, 425 s., 431 ABGB; art. 609, comma 2°, *Código Civil Español*; §§ 929, 873 BGB, ma con la peculiarità del c.d. *Abstraktionsprinzip*; artt. 656, comma 1°, 714, comma 1°, ZGB; artt. 3:84, comma 1°, 3:89, 3:90 BW)<sup>7</sup> – il *modus* viene

---

tutti, Franzoni, *Degli effetti del contratto, II* (Artt. 1374-1381), cit., 347 ss., 361 ss.], mentre in quello della seconda esse sono confinate alle ipotesi in cui l'ordinamento configura un'obbligazione di *dare* in senso tecnico (c.d. *dare traslativo*), seguita da un atto traslativo di esecuzione (dal mandato senza rappresentanza ad acquistare beni immobili, *ex* art. 1706, comma 2°, c.c., al legato di cosa di un terzo, *ex* art. 651, comma 1°, c.c.: v., per tutti, Luminoso, *La compravendita: realtà e prospettive*, cit., 499; l'illustre Autore espunge dal novero delle asserite «deroghe» al principio pure gli atti *inter vivos* che producono vicende di diritti tavolari nei territori delle cc.dd. nuove province, giacché rispetto ad essi non sarebbe riscontrabile alcuna scissione tra contratto obbligatorio e atto traslativo di esecuzione: titolo per l'intavolazione essendo il contratto di vendita; per una considerazione in termini di «eccezione» v., invece, D'Amico, *La compravendita*, cit., 229, nt. 615; Sirena, *La nozione della vendita: gli effetti traslativi*, cit., 63 s.). Più sfumata la posizione di C.M. Bianca, *Il principio del consenso traslativo*, cit., 26, 27, nt. 43, il quale – in quanto assume che, anche nell'eventualità di una scissione tra contratto obbligatorio e atto traslativo di esecuzione, il principio trovi comunque applicazione con riferimento a quest'ultimo – sembra negare *in toto* il ricorrere di deviazioni dal principio del consenso traslativo; e in senso non dissimile, Alcaro, *Gli effetti del contratto. Il principio del consenso traslativo*, cit., 50 ss. Merita comunque segnalare sin d'ora che, pure nelle fattispecie in cui si è soliti individuarne gli estremi, nel nostro sistema giuridico la *separazione* tra *titulus* e *modus acquirendi* si atteggia in modo differente rispetto a quanto accade nei sistemi che accolgono il relativo principio (*Trennungsprinzip*): cfr., per intanto, Muccioli, *Efficacia del contratto e circolazione della ricchezza*, cit., 221 ss.

<sup>7</sup> È quanto accade, senza alcuna pretesa di esaustività, nei sistemi (*civilian*) austriaco (§§ 321, 425 s., 431 ABGB), spagnolo (art. 609, comma 2°, *Código Civil Español*), svizzero (artt. 656, comma 1°, 714, comma 1°, ZGB), olandese (artt. 3:84, comma 1°, 3:89, 3:90 BW), e tedesco (§§ 929, 873 BGB), ancorché (quest'ultimo) con l'*Abstraktionsprinzip*, che espunge la causa dagli elementi (veri e propri: non già, cioè, meri presupposti degli effetti) della fattispecie traslativa: cfr. *ex multis*, oltre ai luoghi *supra* citati, Mayer-Maly, *Kauf und Eigentumsübergang im österreichischen Recht*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, cit., 275 ss.; Knütel, *Vendita e trasferimento della proprietà nel diritto tedesco*, *ivi*, 287 ss.; Schmidlin, *Il trasferimento della proprietà nel contratto di vendita nel diritto svizzero*, *ivi*, 305 ss.; García Garrido, *Los efectos obligatorios de la compraventa en el Código Civil Español*, *ivi*, 341 ss.; Schrage, *Vendita e trasferimento della proprietà nella storia del diritto olandese*, *ivi*, 357 ss.; Monateri, *Contratto e trasferimento della proprietà. I sistemi romanisti*, Giuffrè, Milano, 2008; Kronke, *Il trasferimento della proprietà nel diritto tedesco*, in Galgano (a cura di), *Atlante di diritto privato comparato*, cit., 110 ss. Per le soluzioni adottate nei sistemi di *common law*, in ispecie quello inglese, può rinviarsi a Chianale, voce «Conveyance», in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., IV, Utet, Torino, 1989, 382; Weir, *Passing of ownership under contract of sale*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, cit., 379 ss.; Matthews, *La proprietà: storia e comparazione*, in Castronovo-Mazzamuto (a cura di), *Manuale di diritto privato europeo*, II, Giuffrè, Milano, 2007, 44 ss. Un quadro di sintesi in Chianale, voce «Vendita in diritto comparato»,

compenetrato nel *titulus acquirendi*, ed affrancato dalla necessità della c.d. *investitura formale*<sup>8</sup>.

In più ampia prospettiva, l'adozione di siffatto paradigma finisce, peraltro, per incidere (pure), riflettendovisi, sull'assetto (*tecnico-strutturale*, per dir così, ed *esecutivo*) della complessiva *operazione economica*<sup>9</sup> in cui la predetta vicenda (inevitabilmente: art. 1325, n. 2, c.c.) s'inserisce<sup>10</sup>, costituendone il perno.

Tradotta sul piano *giuridico-formale*, si vuol significare, quest'ultima si articola in maniera *unitaria*, e, laddove erge il trasferimento a polo di un nesso sinallagmatico, foggiando uno *scambio*, il *globale* programma d'interessi che la innerva si presta a ricevere *naturaliter* dalle sue parti un'*attuazione istantanea*.

---

in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., XIX, Utet, Torino, 1999, 683 ss.; di recente, Galgano, *Il trasferimento della proprietà in civil law e in common law*, cit., 107 ss.

<sup>8</sup> Cfr., per tutti, Pugliatti, *La trascrizione*, I, in *Tratt. Cicu-Messineo*, XIV-I, Giuffrè, Milano, 1957, spec. 145 ss.; Chianale, *Obbligazione di dare e trasferimento della proprietà*, Giuffrè, Milano, 1990, 10 ss.; C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, cit., I, 83 ss.

<sup>9</sup> Sul concetto di *operazione economica*, può rinviarsi a: G.B. Ferri, *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Giuffrè, Milano, 1965, *passim*, spec. 244 ss.; Palermo, *Funzione illecita e autonomia privata*, Giuffrè, Milano, 1970, *passim*, spec. 86 ss.; D'Angelo, *Contratto e operazione economica*, Giappichelli, Torino, 1992; Id., *Contratto e operazione economica*, in Alpa-Bessone (diretta da), *I contratti in generale*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Agg. 1991-1998, I, Utet, Torino, 1999, 259 ss.; Id., *Operazione economica e negozi strumentali*, *ivi*, 291 ss.; A. Astone, *Contratto negozio regolamento. Contributo allo studio del negozio unilaterale*, Giuffrè, Milano, 2008, 52 ss.; da ultimo (i numerosi scritti oggi compendati in) E. Gabrielli, *"Operazione economica" e teoria del contratto. Studi*, Giuffrè, Milano, 2013.

<sup>10</sup> Non configurabile essendo un atti giuridico traslativo *prettamente attributivo*, cioè a dire *non* causale: anche le cc.dd. *prestazioni traslative isolate* (in argomento, anche circa le conseguenze di un'eventuale assenza di causa della prestazione isolata, cfr., per intanto, Luminoso, *Appunti sui negozi traslativi atipici. Corso di diritto civile*, Giuffrè, Milano, 2007, 5 ss.), bensì strutturalmente autonome e funzionalmente «mute», debbono infatti rinvenire la propria *causa*, ovvero – secondo la dizione preferibile – il proprio c.d. *presupposto causale* [cfr. Navarretta, *La causa e le prestazioni isolate*, Giuffrè, Milano, 2000, 273 ss., spec. 284 ss.; Id., in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale* (artt. 1321-1349), in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2011, *sub* art. 1343, 624 ss., spec. 627 ss.] in un *esterno* e precedente rapporto, che con esse dà vita (sul piano *sostanziale*) ad un'operazione economica *unitaria*. Rileva al riguardo Scalisi, voce «Negozio astratto», in *Enc. dir.*, XXVIII, Giuffrè, Milano, 1978, 93, che «la valutazione causale investe l'intera operazione negoziale nella sua totalità (...) Neppure la causa quindi, quale interesse fondamentale, può venire compiutamente individuata se non avendo riguardo al contesto dell'intera operazione, all'affare complessivo nel quale il negozio stesso s'inquadra e del quale è strumento, e quindi in ultima analisi ponendosi da un punto di vista che trascenda il piano della struttura dell'atto».

Un tanto accade, in particolare, con riferimento all'*archetipo*<sup>11</sup> (normativo: arg. ex artt. 1197, comma 2°, 1550 s., 1553, 1555, 1631, 1862, comma 1°, 2223, 2254, comma 1°, c.c.) degli schemi contrattuali che una tale operazione formalizzano, sorreggendo e colorando, sotto il profilo causale, la vicenda (*rectius*, attribuzione) traslativa, cioè a dire la *compravendita*<sup>12</sup>.

Quanto al primo aspetto, a rilevare è la caratteristica – condivisa, beninteso, con tutti i contratti (causali<sup>13</sup>) traslativi, a principiarsi dalla donazione (art. 769 c.c.) – dell'assorbimento del *modus acquirendi* in un *titulus* che, stante l'immediatezza dell'effetto reale, diventa quivi fonte esclusiva di *tutti* gli effetti divisati (art. 1470 c.c.)<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> Cfr. Del Prato, *Le basi del diritto civile*, I, Giappichelli, Torino, 2014, 127; v. anche P. Gallo, in Valentino (a cura di), *Dei singoli contratti (artt. 1470-1547)*, cit., sub art. 1470, 6 s., che afferma come la compravendita costituisca un «il contratto di scambio per antonomasia», nonché «l'archetipo che ha consentito, per generalizzazioni successive, di elaborare una disciplina generale del contratto»; Macario, voce «Vendita: I) Profili generali», in *Enc. giur.*, XXXII, Treccani, Roma, 1994, 1, il quale esordisce celebrando la compravendita quale «contratto per antonomasia e, più ancora, prototipo sotto ogni cielo del fenomeno contrattuale». Conviene precisare che, sotto il profilo storico, il più antico modello di (convenzione di) scambio è rappresentato – non già dalla compravendita, bensì – dalla *permuta*, dalla quale la compravendita può dirsi *gemmata*: tanto da atteggiarsi, nella sua declinazione (più) *arcaica* (cfr. *infra*, nt. 21), proprio alla stregua di una permuta (s'intende: fra cosa e *aes rude*); con l'introduzione della moneta coniata, la compravendita diventa, peraltro, il «tipo normale di alienazione onerosa»: cfr. C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, cit., II, 1138 s.

<sup>12</sup> Il rapporto fra il principio del consenso traslativo e il contratto di vendita (dunque, fra gli artt. 1376 e 1470 c.c.) è adeguatamente rappresentato da E. Russo, *Vendita e consenso traslativo* (Art. 1470), cit., 7, che osserva come l'art. 1376 c.c., ricollegando l'effetto traslativo al contratto consensuale, sancisca in astratto il *come* del trasferimento, mentre l'art. 1470 c.c. tipizza uno *schema causale* che al trasferimento dà attuazione (e il quale *giustifica*). In quanto schema causale di *scambio* fra cosa (*rectius*, diritto) e *prezzo*, la vendita costituisce lo «strumento fondamentale della circolazione della ricchezza», ed è «espressione strumentale dell'economia di mercato»: così, ancora, E. Russo, *Vendita e consenso traslativo* (Art. 1470), cit., 10.

<sup>13</sup> *Rectius*, causalmente autosufficienti, con causa (prettamente) *interna*: cfr. *supra*, nt. 10. Va ribadito, peraltro, che la locuzione *negozi con causa esterna* è criticata da Navarretta, *La causa e le prestazioni isolate*, cit., spec. 275, 288; Id., in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale* (artt. 1321-1349), cit., 619, la quale ritiene preferibile discorrere di prestazioni isolate che rinvergono all'esterno dell'atto il *presupposto causale*.

<sup>14</sup> Di quelli obbligatori, come di quello reale: ciò che esprime l'unitarietà *formale* (oltreché sostanziale) dell'operazione.

Quanto al secondo, giusta una considerazione che trova riscontro nella disciplina (dispositiva) legale, l'immediatezza dell'effetto reale quivi importa: per un verso, sempreché (trattandosi di effetto solo *normale*<sup>15</sup> del contratto: arg. ex art. 1470 c.c.) la relativa obbligazione nella specie non faccia difetto<sup>16</sup>, una *immediata* esigibilità (art. 1183, comma 1°, c.c.) della consegna – in quanto prestazione

---

<sup>15</sup> Non già, s'intende, *essenziale* (come può ricavarsi *a contrario* dalla nozione di cui all'art. 1470 c.c.): cfr. spec. Luminoso, *La vendita*, cit., 303, 324; conf. G. Biscontini, in G. Biscontini-Marucci, *La consegna*, in Valentino (a cura di), *I contratti di vendita*, cit., II, 796 s.

<sup>16</sup> Ciò avviene, (in ogni caso e) propriamente, nella compravendita di diritti *non* reali, mancando, nella specie, una cosa da consegnare; della consegna della *res* può, semmai, tener luogo la consegna di *documenti*, concernenti la titolarità del diritto o il suo esercizio: cfr. Luminoso, *La vendita*, cit. 324. La consegna può peraltro mancare, in concreto, anche nella vendita di cose (*rectius*, diritti sulle cose), nella misura in cui siano le parti ad escluderla (in particolare – ma non in via esclusiva: si pensi, ad esempio, al caso in cui il venditore intenda mantenerne il *possesso* e ciò espressamente dichiarare, con *protestatio contra factum*, senza incontrare l'opposizione del venditore: cfr. D'Amico, *La compravendita*, cit., 310, nt. 830; ovvero a quello del compratore che recuperi il possesso *direttamente da terzi*: v. C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, cit., I, 403, 417 s. – prevedendo che il venditore conservi la disponibilità materiale del bene, ma a titolo di *detenzione*: c.d. *constituto possessorio*), ovvero nell'eventualità in cui la *res* si trovi già nella disponibilità materiale del compratore al momento della stipula (ad esempio, in qualità di conduttore ex art. 1571 c.c., o comodatario), ed ivi permanga in seguito (non più a titolo di detenzione, ma di *possesso*: c.d. *traditio brevi manu*). Tali ultime ipotesi per vero integrano, secondo parte della dottrina, modalità particolari (i.e. *virtuali*: più che veri e propri casi di *difetto*) della consegna: cfr., in luogo di altri, Rubino, *La compravendita*, 2a ed., in *Tratt. Cicu-Messineo*, XXIII, Giuffrè, Milano, 1971, 301; Greco-Cottino, *Della vendita (Art. 1470-1547)*, 2a ed., in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 1981, sub art. 1477, 143 s.; D'Amico, *La compravendita*, cit., 306 s., ad avviso del quale, nelle surriferite ipotesi, la consegna sarebbe realizzata *ipso facto*. Può rilevarsi, d'altro canto, che l'idea di un adempimento automatico ed istantaneo dell'obbligazione di consegna, in corrispondenza della conclusione del contratto, non sembra rappresentare più d'una (concettuosa) *fictio*, oltre a postulare, a ben riflettere, il ripudio della tesi secondo la quale il possesso c.d. *giuridico* (*rectius*, mediato, *sine corpore*) passi (già sempre e a prescindere dalla *materiale* apprensione della cosa) al compratore sin dal momento dell'acquisto del diritto, giusta il modello del c.d. *constituto possessorio implicito* accolto dalla prevalente giurisprudenza (in argomento, cfr., per tutti, Sacco-Caterina, *Il possesso*, 3a ed., in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2014, 220 ss., ove anche un'analisi dell'indirizzo in chiave storico-comparatistica). Per la tesi che nega il ricorrere, nelle summenzionate ipotesi, di una consegna, v., fra gli altri: Dalmartello, *La consegna della cosa*, Giuffrè, Milano, 1950, 80 ss.; C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, cit., I, 403, 417; Luminoso, *La vendita*, cit., 325. Risolve la questione distinguendo, in proposito, la consegna come *negozio* (mero «accordo delle parti riguardo alla trasmissione del possesso») dalla consegna come *atto materiale* (che trasferisce «all'accipiente il potere di fatto che il tradente aveva sulla cosa»), Luzzatto, *La compravendita*, ed. postuma a cura di Persico, Utet, Torino, 1961, 283.

(meramente) *ancillare* a quella traslativa<sup>17</sup>, già appunto *perfetta* con la stipula –; per altro verso, con essa (art. 1498, comma 2°, c.c.<sup>18</sup>) ovvero, in mancanza, a prescindere

---

<sup>17</sup> Cfr., fra i molti, Rubino, *La compravendita*, cit., 301 ss., 475; C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, cit., I, 422; Luminoso, *La vendita*, cit., 334; Bocchini, *Le vendite immobiliari*, I, Giuffrè, Milano, 2016, 35. Tali Autori discorrono, invero, di *complementarietà*, ovvero di *subordinazione funzionale* della consegna all'acquisto del diritto; in termini di *ancillarità*, propriamente, Macario, *Le sopravvenienze*, in Roppo (a cura di), *Rimedi*, in *Tratt. Roppo del contratto*, V, 2, Giuffrè, Milano, 2006, 584; Pagliantini, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale (artt. 1425-1469 bis; leggi collegate)*, in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2011, sub art. 1465, 602, a proposito del regime del rischio (art. 1465, comma 1°, c.c.).

<sup>18</sup> La regola che stabilisce quale tempo dell'adempimento dell'obbligazione di prezzo il momento della consegna – espressione del principio della c.d. *contestualità attuativa* (cfr. C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, cit., I, 555, 568, 570) – rappresenta peraltro, a ben osservare, un residuo del modello di trasferimento delle situazioni soggettive che la consegna faceva assurgere ad elemento della *fattispecie traslativa*. La medesima regola si rinviene, invero, sia nel *Code Napoléon* (art. 1612) e nei suoi successivi *adattamenti* italici (v. *supra*, ntt. 2-3) – i quali (quanto al *Code*, nella versione precedente alla riforma del 2016), diversamente dal c.c. del 1942 e come si è già avuto occasione di considerare, formalmente ricollegano (ancora) l'effetto traslativo alla consegna, che pure assumono adempiuta (*perfetta*) col solo consenso –, sia nel § 1062 ABGB (in virtù del quale il compratore «*ist verbunden, die Sache sogleich, oder zur bedungenen Zeit zu übernehmen, zugleich aber auch das Kaufgeld bar abzuführen*»), nel corrispondente (per contenuto, oltretutto per collocazione topografica) paragrafo del c.c. pel Regno lombardo-veneto, del 1815, e nell'art. 184, comma 2°, OR – nei quali, invece, vige il diverso principio della *separazione*. Ma se nel prisma romano-comune tale regola agevolmente si giustifica, nella misura in cui importa una realizzazione contestuale delle prestazioni (*rectius*, attribuzioni) *sinallagmatiche* (producendosi l'effetto reale con la consegna, ne discende la contestualità di pagamento del prezzo e trasferimento: cfr. Galgano, *Il trasferimento della proprietà in civil law e in common law*, cit., 108 s.), meno coerente appare, in questa prospettiva, il suo mantenimento in un sistema che l'anzidetto modello ha *definitivamente* superato, adottando (in maniera *formalmente compiuta*) il principio del consenso traslativo (ossia, producendosi l'effetto reale già in forza della stipula, *indipendentemente* dalla consegna): la conservazione di siffatta regola si traduce, in quest'ultimo sistema, in un'alterazione dell'equilibrio del sinallagma sotto il profilo attuativo-funzionale, dacché il venditore si spoglia immediatamente della situazione soggettiva, ma consegue la controprestazione appena ottemperando alla (prestazione, *ulteriore*, di) consegna. Nel prisma del consenso traslativo, allora, la regola in tanto può essere ragionevolmente perpetuata, in quanto se ne scovi una giustificazione alternativa: ad esempio, riguardando la complessiva della posizione del compratore, che solo con la consegna (s'intende: quando necessaria) appaga in modo *completo* il proprio interesse tipico; rilevando che, se il compratore non intende pagare, il venditore – ormai trasferita bensì la situazione soggettiva, pur sempre – può rifiutare la consegna (*ex art. 1460 c.c.*), ed ottenere il ripristino dello *status quo ante* via risoluzione del contratto (ma v. quanto in punto si dirà *infra*, ntt. 25, 27); rimarcando il ricorrere di un fattore di riequilibrio, cioè a dire che per converso, nelle more della consegna, è il venditore – in quanto proprietario – a sopportare il rischio di perimento (e deterioramento ecc.) della *res* (art. 1465, comma 1°, c.c.: v. *infra*, nt. 23).

da essa (art. 1183, comma 1°, c.c.)<sup>19</sup>, una altrettanto *immediata* esigibilità del prezzo – in quanto prestazione *corrispettiva* rispetto a quella traslativa, il cui *risultato utile* (attingendo la dimensione del puro effetto giuridico) è d'altronde conseguito dal compratore sol che il contratto sia concluso<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Cfr., *ex multis*, Gorla, *La compravendita e la permuta*, in *Tratt. Vassalli*, VII, I, Utet, Torino, 1937, 260; Mirabelli, *I singoli contratti* (artt. 1470-1765 c.c.), 3a ed., in *Comm. c.c.*, Libro IV, III, Utet, Torino, 1991, *sub* artt. 1498-1499, 119; C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, cit., I, 422, 555, 568, 570. La consegna, giusta le regole codicistiche, deve essere *immediatamente* eseguita dal venditore [art. 1183, comma 1°, c.c.: cfr. Rubino, *La compravendita*, cit., 475; E. Russo, *Della vendita. Disposizioni generali. Delle obbligazioni del venditore* (Artt. 1471-1482), in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2013, *sub* art. 1477, 115, ove si legge che l'obbligazione di consegna va, di norma, adempiuta «al momento della conclusione del contratto»; v., peraltro, la puntualizzazione di Luzzatto, *La compravendita*, cit., 314 s., circa la differente formulazione dell'art. 1183 c.c. rispetto al previgente art. 1173 c.c. it. 1865], ed è posta – in quanto, s'intende, il trasferimento sia occorso, dacché *ancillare* a questo nel regime dello scambio – in un rapporto di *correlatività temporale*, sul piano *esecutivo*, con quella di prezzo (art. 1498, comma 2°, c.c.). Ne discende che, nel modello legale: l'effetto reale si verifica in forza della (sola) stipula del contratto; la consegna (pertanto) va *subito* eseguita; il prezzo va pagato *simultaneamente* alla consegna (dunque, *subito*): cfr. Bocchini, *Le vendite immobiliari*, cit., I, 365 s., in accordo al quale, mancando un termine pattizio per la consegna, quest'ultima e il pagamento del prezzo «devono avvenire simultaneamente alla conclusione del contratto, per essersi di regola realizzata con il consenso l'attribuzione traslativa». Se, poi, la cosa si trovasse già nella disponibilità materiale del compratore (ovvero – potrebbe aggiungersi – il trasferimento *non* involgesse un diritto reale), il prezzo risulterebbe (a prescindere) esigibile *immediatamente* (in particolare, «al momento stesso della stipulazione», essendogli la cosa già stata consegnata in precedenza: Rubino, *La compravendita*, cit., 570), ovvero, nei contratti ad effetto traslativo differito, al momento del trasferimento (cfr. ancora Bocchini, *Le vendite immobiliari*, cit., I, 366).

<sup>20</sup> Con riguardo alla *prestazione traslativa* il *risultato* programmato, della traslazione della situazione soggettiva dal patrimonio del venditore a quello del compratore (dunque, l'appagamento dell'*interesse* del compratore al suo conseguimento), avendo natura prettamente *giuridica* (ossia *ideale*), è infatti realizzato già in grazia della conclusione del contratto, ossia di per sé col prodursi dell'effetto (l'*effetto traslativo* è ricompreso, in particolare, nella categoria dei cc.dd. effetti *finali*: cfr. Luminoso, *La vendita*, cit., 308). Tale *prestazione* non risulta, invero, programmaticamente dedotta, com'è quella di pagare il prezzo, ad oggetto di un'obbligazione, e pertanto non necessita, né è suscettiva – non tendendo ad un risultato *materiale* – di una vera e propria (fase di) *esecuzione* [cfr. Campagna, *I "negozi di attuazione" e la manifestazione dell'intento negoziale*, Giuffrè, Milano, 1958, 69 ss.; Di Majo Giaquinto, *L'esecuzione del contratto*, Giuffrè, Milano, 1967, 255 ss.; di recente, E. Russo, *Vendita e consenso traslativo* (Art. 1470), cit., 3 ss.]. Mette conto avvertire che la coincidenza temporale di trasferimento del diritto e pagamento del prezzo è fatta assurgere dal legislatore a caratteristica *immanente* dello schema della vendita *con riserva della proprietà*, secondo la *lettera* dell'art. 1523 c.c. [cfr., per tutti, Greco-Cottino, *Della vendita* (Art. 1470-1547), cit., *sub* art. 1523, 434]; inoltre, in materia di contrattazione *preliminare* relativa a contratti traslativi, in sede di disciplina dell'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre (art. 2932, comma 2°, c.c.), laddove la parte che la richiede



Nella *prassi*, gli atti esecutivi del programma contrattuale (obbligatorio) in effetti tendono, di massima<sup>21</sup>, proprio ad assecondare la *subitanità* del trasferimento

---

(per solito, il promissario acquirente) ha l'onere di eseguire la sua prestazione (sì da evitare, di fatto, che il promittente alienante venga privato coattivamente del diritto, senza aver ancora incamerato il prezzo), o perlomeno a farne offerta nei modi di legge. Nella *Relazione al Libro delle obbligazioni* (1941), n. 166, al proposito si legge: «Ho considerato che, quando si promette un'alienazione, vi è normalmente un obbligo di controprestazione da parte di chi domanda la sentenza costitutiva degli effetti del contratto; se costei ottenesse la sentenza medesima senza adempiere la sua obbligazione o senza essere pronta ad adempierla, si verificherebbe l'effetto di un trasferimento che viola il sinallagma. Ho previsto, perciò, che la parte che domanda l'esecuzione del contratto preliminare di alienazione deve dimostrare di avere adempiuto o di avere già offerto realmente la sua prestazione, senza di che il giudice dovrà astenersi dalla pronuncia richiesta: per rendere certo il trasferimento prodotto dalla sentenza ho evitato in questa materia pronunce condizionali»; analogamente, nella *Relazione al c.c.* (1942), n. 1194: «Per evitare poi che eventuali effetti traslativi del contratto, i quali conseguirebbero immediatamente dalla sentenza, si producano anche se l'attore non ha eseguito la sua prestazione o non ne ha fatto offerta nei modi di legge, l'articolo in esame aggiunge che la domanda di esecuzione specifica non può in questi casi essere accolta, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile».

<sup>21</sup> Lo schema (pratico) trova una significativa eco, sul piano storico-comparatistico, in quei modelli di vendita ad efficacia traslativa immediata che facevano assurgere la *simultaneità* di pagamento del prezzo e consegna, rispetto al momento del trasferimento, finanche a *necessità* giuridica. Ci si intende riferire, in specie, all'antico *Barkauf* romano di *res Mancipi*, in cui essa era connaturata al veicolo strutturale della *mancipatio* (Gai 1,119; 1,121). Il *Barkauf* era, infatti, una vendita *reale* avente diretta (e reciproca) efficacia traslativa, cioè a dire *immediatamente* concretante lo scambio di *res et pretium* (costituito, anteriormente alla monetazione, da bronzo grezzo: tanto da far discorrere di compravendita «a pesanti», più che *a contanti*): cfr. Arangio-Ruiz, *La compravendita in diritto romano*, I, 2a ed., rist., Napoli, Jovene, 1961, 18 ss.; Pugliese, *Compravendita e trasferimento della proprietà in diritto romano*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, cit., I, 26; Talamanca, voce «Vendita (dir. rom.)», in *Enc. dir.*, XLVI, Giuffrè, Milano, 1993, 304. Tale caratteristica (strutturale), per vero, non era in predicato di mutare in quanto lo schema fosse stato adoperato per trasferire *res nec Mancipi* [nella forma di una doppia, simultanea *traditio*: v. Cannata, *La compravendita consensuale romana: significato di una struttura*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, cit., II, 414, 427]; e però, nella vendita di *res Mancipi*, assumendo questa la forma obbligata della *mancipatio* (*Barkauf-mancipatio*) e a propria volta non essendo, in epoca arcaica, la *mancipatio* ancora astratta dalla vendita – per divenire, s'intende, puro atto di trasferimento del dominio (*imaginaria venditio*), indipendente dalla relativa causa –, l'ossequio alla solennità formale tipica (appunto) della *mancipatio* implicava una contestualità *necessitata* di trasferimento, pagamento del prezzo e consegna. Secondo la testimonianza di Gaio *supra* menzionata, nella *mancipatio* il compratore avrebbe dovuto tenere la *res vendita* con la mano, pronunciare una formula solenne («*Hunc ego hominem ex iure Quiritium meum esse aio isque mihi emptus esto hoc aere aeneaque libra*»), consegnare il bronzo non coniato (*aes rude*) per la pesatura; effettuata la pesatura sulla bilancia, egli avrebbe acquistato la proprietà: cfr. sempre Pugliese, *Compravendita e trasferimento della proprietà*, cit., 27 s. Sull'evoluzione della *mancipatio* nel

(compravendita c.d. *a pronti*<sup>22</sup>), in guisa da corrispondere a due categorie di esigenze (*rectius*, interessi, conformati dal *consenso traslativo*) facenti capo ai soggetti protagonisti dello scambio.

In primo luogo, interessi che allo scambio, o meglio alla sua dinamica, sono *tutti interni*: dal lato del *compratore*, quello (eventuale) ad ottenere immantinente il controllo su una *res* che ormai gli *appartiene* (e in relazione alla quale *in genere* sopporta, giusta il criterio di allocazione c.d. *della proprietà* di cui all'art. 1465,

---

periodo classico, con attenzione (anche) al rapporto fra trasferimento della proprietà e pagamento del prezzo, cfr., *ex multis*, Arangio-Ruiz, *La compravendita*, I, cit., 19 ss.; Betti, *Istituzioni di diritto romano*, I, 2a ed., Cedam, Padova, 1942, 395 s.; Cannata, *La compravendita consensuale romana*, cit., 417 ss. Volgendo lo sguardo ad un contesto a noi più prossimo, in cui la vendita era senz'altro *consensuale*, se si accede alla ricostruzione dottrinale (minoritaria: cfr., per tutti, Funaioli, *La tradizione*, Cedam, Padova, 1942, 82) che ravvisa in Domat un assertore del principio del *consenso traslativo*, considerazioni non dissimili a quelle poc'anzi avanzate possono spendersi con riguardo alla *vente* nella Francia (centro-)meridionale pre-rivoluzionaria (*pays de droit écrit*). Declamata in principio la sufficienza del *consenso*, infatti, Domat precisa come il contratto dovesse (ivi) seguire, invero, due *gradi di perfezione*, il secondo dei quali era raggiunto appena con la prestazione della *traditio* e – si badi – del *corrispettivo* [v. Domat, *Le leggi civili nel loro ordine naturale* (trad. it.), I, St. tip. Cioffi, Napoli, 1839, 191, 196 s., spec. 203]: in mancanza, il trasferimento non poteva considerarsi avvenuto [su questo specifico profilo, cfr. anche Argiroffi, *La rivendica del venditore. Prospettive storiche e soluzioni attuali*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, cit., II, 510 ss.]. Per la tesi (maggioritaria) che nella pagina di Domat individua una mera perpetuazione del modello di vendita romano-comune, v. peraltro, con argomenti che appaiono convincenti, Cabella Pisu, *Garanzia e responsabilità nelle vendite commerciali*, Giuffrè, Milano, 1983, 7 ss., spec. 9 ss.; Chianale, *Obbligazione di dare e trasferimento della proprietà*, cit., 69 ss.; Vecchi, *Il principio consensualistico*, cit., 25 s. Per una prospettiva attenta all'interazione fra modello romano-comune e teoria dei gradi di perfezionamento della vendita, cfr. inoltre Furguele, *Il contratto con effetti reali*, cit., 101 ss. Di recente, v. E. Russo, *Vendita e consenso traslativo* (Art. 1470), cit., 89 ss.

<sup>22</sup> Secondo il linguaggio di Santini, *Il commercio. Saggio di economia del diritto*, Il Mulino, Bologna, 1979, 272, 324, e nt. 189, il quale, segnalando come modello *tradizionale* di vendita quello con *consegna immediata* e *pagamento* (per contanti) *contestuale*, rimarca l'aderenza dello «scambio a pronti» alla regola generale di cui all'art. 71 *ULLIS* (oggi sostanzialmente riversata, dettagliando la previsione, nell'art. 58 *CISG*).

comma 1°, c.c., tutti i rischi<sup>23</sup>), esercitandone inoltre il *pronto godimento*<sup>24</sup>; dal lato del *venditore*, soprattutto, quello (immanente) ad addivenire alla *sincronica*

---

<sup>23</sup> Di perimento, deterioramento, furto, smarrimento, vincoli giuridici e vizi sopravvenuti: v., per tutti, Luminoso, *La vendita*, cit., 309. Modelli di passaggio del rischio (nei contratti traslativi) alternativi a quello sintetizzato nel ditterio *res perit domino* (criterio c.d. *della consegna*; criterio c.d. *del contratto*, cioè a dire della sua perfezione) sono conosciuti in altri sistemi giuridici (v., ad esempio, i §§ 1048 ABGB e 446 BGB, conformi alla soluzione adottata nell'antica Grecia, per il criterio della consegna – la quale, nei sistemi austriaco e tedesco, è d'altronde, in materia di contrattazione *mobiliare*, elemento della fattispecie traslativa –; l'art. 185 OR, sulle orme del diritto giustiniano, per il criterio del contratto); ma anche, seppur con ambito applicativo settoriale, in quello italiano: così, in particolare, con riguardo alla vendita internazionale di beni mobili (art. 68. CISG) e alla vendita di beni di consumo (arg. ex art. 130, comma 1°, cod. cons.), rispetto alle quali il rischio contrattuale trasla (non già al momento del trasferimento del diritto, bensì) con la *consegna*. Ipotesi singolari di deviazione dal modello sono conosciute anche dal c.c. (sebbene quasi tutte controverse, per variegate ragioni: artt. 963, 1014, n. 3, 1221, comma 1°, 1465, comma 2°, 1523, 1529, 1557, 1672 s. c.c.), e – salva, beninteso, l'eventuale applicazione, ove prevista, della disciplina di cui agli artt. 1341 s. c.c., 33 ss. cod. cons. – l'autonomia privata può comunque incidere sul regime legale generale, regolando altrimenti, nel singolo caso, il profilo del rischio. Su tali questioni, cfr., fra i molti, Enrietti, *Della risoluzione del contratto*, in D'Avanzo-Enrietti-Fedele-Fragali-Ghiron-Giannattasio-Giaquinto-Giovene-Montel-Natoli-Pacchioni-Pellegrini, *Delle obbligazioni in generale e dei contratti in generale*, in *Comm. D'Amelio-Finzi*, Barbera, Firenze, 1948, sub Art. 1465, 882 ss.; Magazzù, voce «Perimento della cosa», in *Enc. dir.*, XXXIII, Giuffrè, Milano, 1983, 57 ss.; Rescio, *La traslazione del rischio contrattuale nel leasing*, Giuffrè, Milano, 1989; Delfini, *Autonomia privata e rischio contrattuale*, Giuffrè, Milano, 1999, 124 ss.; Id., *Dell'impossibilità sopravvenuta* (Artt. 1463-1466), in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2003, sub art. 1465, 110 ss.; Cabella Pisu, *Dell'impossibilità sopravvenuta* (Art. 1463-1466), in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 2002, sub art. 1465, 163; Natucci, *Considerazioni sul principio "res perit domino"* (art. 1465 c.c.), in *Riv. dir. civ.*, 2010, 1, 41 ss.; Pagliantini, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale* (artt. 1425-1469 bis; leggi collegate), cit., sub Art. 1465, 595 ss.; Azzarri, *Res perit domino e diritto europeo. La frantumazione del dogma*, Giappichelli, Torino, 2014. Sul regime del rischio nei trasferimenti immobiliari *inter vivos* nelle nuove province (deviante da quello generale, giusta il combinato disposto degli artt. 2 e 12 r.d. 28.3.1929, n. 499), cfr. G. Gabrielli, in G. Gabrielli-Tommaseo, *Commentario della legge tavolare*, 2a ed., Giuffrè, Milano, 1999, sub art. 12 r.d. n. 499/1929, 80.

<sup>24</sup> Con la *traditio*, in altri termini, il compratore (di cose, o meglio di diritti sulle cose) appaga in maniera *completa* il proprio interesse tipico, e può esercitarne pienamente il godimento (oltretutto, almeno in punto di fatto, concederlo a terzi ed esercitare il relativo potere di disposizione: cfr. D'Amico, *La compravendita*, cit., 304, e nt. 818): cfr., per tutti, Luminoso, *La vendita*, cit., 323 s.; E. Russo, *Della vendita. Disposizioni generali. Delle obbligazioni del venditore* (Artt. 1471-1482), cit., sub art. 1477, 105, il quale (nel contesto, peraltro, di un approccio che rivisita criticamente la specola concettuale del diritto soggettivo) si spinge finanche ad affermare che la consegna concerne «il perfezionamento della fattispecie traslativa». Conseguendo il *controllo* sulla cosa, del resto, egli lo sottrae ad un soggetto che, pur gravato nelle more da un obbligo strumentale di *custodia* ex art. 1177 c.c., è detentore nell'esclusivo interesse *altrui* (e non può essere chiamato a rispondere di *tutte* le alterazioni

realizzazione delle reciproche attribuzioni (traslativa, pecuniaria; indici normativi di rilevanza negli artt. 1523 e 2932, comma 2°, c.c.)<sup>25</sup>, tanto più laddove la consegna

---

che essa abbia a subire, in ragione del decorso del tempo, nelle more della consegna); inoltre, sebbene il rischio postuli il *caso fortuito*, la circostanza che perimento, deterioramento ecc. siano o non siano imputabili al venditore può dare adito, nel singolo caso, a controversie in punto di dimostrazione, evitabili in grazia di una consegna *immediata*.

<sup>25</sup> Cfr., in punto, le pregnanti considerazioni di Palermo, *Contratto preliminare*, Cedam, Padova, 1991, 6 ss. Per le già riferite peculiarità della *prestazione traslativa*, va da sé che (con riferimento al rapporto *contrattuale*) lo strumentario rimediario (cc.dd. *rimedi sinallagmatici*) del venditore si declini diversamente da quello proprio del contraente nei contratti sinallagmatici obbligatori (*rectius*, ad efficacia *meramente* obbligatoria: conviene infatti sottolineare che, nell'ordinamento italiano, i contratti traslativi producono, o possono produrre, *anche* effetti obbligatori, di talché appare dogmaticamente opportuna la proposta, avanzata da Luminoso, *La vendita*, cit., 35, nt. 7, di ripensare la consueta bipartizione categoriale obbligatorio-dispositivo, fondata sull'elemento sostantivo del *contratto-fattispecie*, per confinarla su quello dell'*effetto*). Può osservarsi, a tal proposito, che, con riferimento all'*attribuzione della situazione soggettiva*, il venditore è di *necessità* sprovvisto delle cc.dd. eccezioni dilatorie di cui agli artt. 1460 s. c.c. Sugli artt. 1523 e 2932, comma 2°, c.c., quali indici normativi di rilevanza di tale interesse, cfr. *supra*, nt. 20. In chiave storica, è interessante rilevare come a Roma, superato il modello arcaico del *Barkauf* (reale e ad efficacia traslativa diretta) in parallelo all'astrazione della *mancipatio* e alla diffusione dell'*emptio venditio* (consensuale e obbligatoria), la soluzione della necessaria *simultaneità* di trasferimento (mediante *traditio*: ora, *modus acquirendi*) e pagamento del prezzo (ora, requisito necessario per la produzione dell'effetto reale) sembri ricorrere almeno fino al periodo classico [finanche in certa parte perpetuandosi, nell'uso, l'antico schema *reale*: cfr. Burdese, voce «Vendita (diritto romano)», in *Noviss. Dig. it.*, XX, Utet, Torino, 1975, 595; Cannata, *La compravendita consensuale romana*, cit., 418; un cenno in Betti, *Istituzioni di diritto romano*, I, cit., 396], per poi comparire – ancorché sulla scorta di possibili suggestioni ellenistiche (v. Pringsheim, *Kauf mit fremdem Geld. Studien über die Bedeutung der Preiszahlung für den Eigentumserwerb nach griechischem und römischem Recht*, Veit, Leipzig, 1916, 62) – in un (controverso) passo nelle Istituzioni di Giustiniano (I. 2,1,41). Quest'ultimo, prima di edulcorarne la portata col tollerare (in luogo del pagamento del corrispettivo) il mero *fidem sequi* del venditore, dichiara la regola della subordinazione del trasferimento alla corresponsione del prezzo coerente allo *ius gentium* e allo *ius naturale*, facendone rimontare la genesi alle leggi delle XII Tavole. Per il dibattito dottrinale concernente genesi ed esegesi del passo in questione, si rinvia ai contributi (variamente intonati) di: Archi, *Il trasferimento della proprietà nella compravendita romana*, Cedam, Padova, 1934, 210 ss.; Albertario, *Il momento del trasferimento della proprietà nella compravendita romana*, oggi in *Studi di diritto romano*, III, Giuffrè, Milano, 1936, 433 ss.; Sil. Romano, *Nuovi studi sul trasferimento della proprietà e il pagamento del prezzo nella compravendita romana*, Cedam, Padova, 1937, 12 ss.; Arangio-Ruiz, *La compravendita in diritto romano*, II, Jovene, Napoli, 1954, 276 ss.; Betti, *Istituzioni di diritto romano*, II, Cedam, Padova, 1962 197 ss.; Marrone, *Trasferimento della proprietà della cosa venduta e pagamento del prezzo*, oggi in *Id., Scritti giuridici*, a cura di Falcone, I, Palumbo, s.l., s.d., 439.

non fosse prevista<sup>26</sup>, sì da neutralizzare un *rischio d'inadempimento* (unilaterale) congiunto all'ordinaria assenza di *garanzie* del credito<sup>27</sup>.

In secondo luogo, interessi propri delle parti contraenti bensì, ma *proiettati all'esterno* dello scambio, dacché apprezzabili avendo riguardo all'interazione fra il principio del *consenso traslativo* e (alcune fra) le regole che governano la composizione del conflitto, in chiave *circolatoria*, tra una di esse e determinati terzi: dal lato del *compratore*, quello (ricorrente nella vendita di *cose mobili*) al consolidamento del proprio acquisto (anche) in confronto di terzi aventi causa dal medesimo venditore (art. 1155 c.c.)<sup>28</sup>; dal lato del *venditore*, quello (generale) ad evitare che, mancato il pagamento differito, egli, risolto il contratto per inadempimento, abbia a soccombere al terzo (*medio tempore*) avente causa dal compratore inadempiente (art. 1458, comma 2°, c.c.)<sup>29</sup>, residuando in suo vantaggio,

---

<sup>26</sup> Confinata infatti essendo la tutela contrattuale non demolitoria del venditore, come si avrà occasione di precisare poco oltre, all'eventuale rifiuto dell'esecuzione dell'obbligazione di *consegnare*. Nel singolo caso questa potrebbe, peraltro, *difettare*.

<sup>27</sup> Si vuol intendere che il venditore non è, di massima, assistito da garanzie personali o reali (v., peraltro, le ipotesi ricordate *infra*, nt. 39).

<sup>28</sup> Laddove il venditore alienasse la medesima cosa (*rectius*, il medesimo diritto sulla cosa) con un contratto successivo, il terzo acquirente di data posteriore che ne conseguisse prioritariamente e in buona fede il possesso (materiale, immediato) sarebbe preferito, infatti, all'acquirente di data anteriore. Con una consegna *immediata*, allora, il compratore può di fatto impedire il perfezionarsi della fattispecie legale d'acquisto di cui all'art. 1155 c.c.: su tali profili cfr., fra gli altri, Mengoni, *Gli acquisti* «a non domino», 3a ed., Giuffrè, Milano, 1975, 13 ss.; Argiroffi, *Del possesso di buona fede di beni mobili* (Artt. 1153-1157), in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 1988, sub art. 1155, 191 ss., ove pure una critica al dominante convincimento che l'art. 1155 costituisca un'applicazione (all'ipotesi del conflitto tra più aventi causa dal medesimo autore) del precedente art. 1153 c.c.; S. Patti, in Jannarelli-Macario (a cura di), *Della proprietà* (artt. 1100-1172), in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2013, sub art. 1155, 644 ss., il quale ultimo correttamente rileva che, dalla predetta disposizione, «discende l'onere per il prudente acquirente di beni mobili di pretendere immediatamente la consegna».

<sup>29</sup> In accordo all'art. 1458, comma 2°, c.c., la risoluzione non pregiudica il terzo avente causa dall'inadempiente – secondo la dottrina tradizionale, in ragione della irretroattività reale [*rectius*, retroattività c.d. reale – *ex tunc* – *relativa*: Mosco, *La risoluzione del contratto per inadempimento*, Jovene, Napoli, 1950, 269, 285 ss.; Mirabelli, *Delle obbligazioni. Dei contratti in generale* (Artt. 1321-1469 c.c.), 3a ed., in *Comm. c.c.*, Libro IV, II, Utet, Torino, 1980, sub artt. 1458-1459, 633] della risoluzione: un'indagine analitica sul punto in Argiroffi, *Caducazione del contratto ad effetti reali*, Esi, Napoli, 1984; in termini generali, da ultimo, il saggio di Amadio, *La salvezza dei diritti dei terzi*, in Id., *Lezioni di diritto civile*, 2a ed., Giappichelli, Torino, 2016, 93 ss., spec. 104 ss. – *a prescindere* dal ricorrere di

tanto più laddove la consegna fosse già stata effettuata, soltanto una pretesa restitutoria per equivalente (e, s'intende, risarcitoria: non assistita, quanto il credito di prezzo, da alcuna garanzia<sup>30</sup>).

---

qualsivoglia requisito, ulteriore rispetto all'anteriorità dell'acquisto alla risoluzione [ossia: trattandosi di diritti su beni mobili o universalità di mobili, e di risoluzione giudiziale, al passaggio in giudicato della sentenza costitutiva ovvero, giusta l'avviso della prevalente dottrina sostanzialistica sulla base del coordinamento con l'art. 111 c.p.c., alla notificazione della relativa domanda: cfr., rispettivamente, Bigiavi, *Risoluzione per inadempimento e alienazione di cosa litigiosa*, in *Riv. trim. proc. civ.*, 1954, I, 129 ss., spec. 146 ss.; Mengoni, *Gli acquisti «a non domino»*, cit., 261 ss.; trattandosi di risoluzione stragiudiziale, al maturare del termine finale, nell'ipotesi di cui all'art. 1454 c.c., o al perfezionarsi ex art. 1335 c.c. della dichiarazione di risoluzione, nell'ipotesi di cui all'art. 1456 c.c., o ancora allo scadere del termine essenziale, nell'ipotesi di cui all'art. 1457 c.c.: cfr. Dalmartello, voce «Risoluzione del contratto», in *Noviss. Dig. it.*, XVI, Utet, Torino, 1969, 146; trattandosi di diritti immobiliari o su beni mobili registrati, invece, occorre senz'altro l'anteriorità della trascrizione del relativo contratto rispetto alla trascrizione, ad opera dell'attore-già titolare, della domanda di risoluzione, ex artt. 2652, n. 1, o 2690, n. 1, c.c., in caso di risoluzione giudiziale; mentre controversa risulta la regolazione del conflitto in caso di risoluzione stragiudiziale: in punto, cfr. Dalmartello, voce «Risoluzione del contratto», cit., 148, il quale suggerisce la trascrivibilità, ex art. 2645 c.c., o l'annotabilità, ex art. 2655, comma 1°, c.c., dell'atto di diffida ex art. 1454 c.c. e della dichiarazione di scioglimento ex art. 1456 c.c., ovvero la trascrizione, ex artt. 2652, n. 1, o 2653, n. 1, c.c., della domanda di accertamento dell'avvenuta risoluzione; Carnevali, in Nanni-Costanza-Carnevali, *Della risoluzione per inadempimento (Tomo I, 2. Artt. 1455-1459)*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 2007, sub art. 1458 (2° comma), 138 ss., il quale opta per la tesi che estende la previsione di cui all'art. 1458, comma 2°, ult. parte, anche alle domande di accertamento di una risoluzione già verificatasi]: il terzo prevale sia che versi in buona fede, sia nel caso opposto; sia che acquisti a titolo oneroso, sia che acquisti a titolo gratuito [salvo, peraltro, non si contempli comunque, con parte degli interpreti, l'eventualità di una tutela *ripristinatoria* del primo alienante ai sensi degli artt. 2038, comma 2°, e 2041, comma 2°, c.c.: cfr., con varie intonazioni, Nicolussi, *Lesione del potere di disposizione e arricchimento. Un'indagine sul danno non aquiliano*, Giuffrè, Milano, 1998, 142 ss., spec. 147 s.; Carnevali, in Nanni-Costanza-Carnevali, *Della risoluzione per inadempimento (Tomo I, 2. Artt. 1455-1459)*, cit., sub art. 1458 (2° comma), 128 s., 179 ss.; Carusi, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale (artt. 1425-1469 bis; leggi collegate)*, cit., 474 ss.]; sia che abbia conseguito il possesso della cosa, sia che non l'abbia conseguito (cfr., per tutti, Dalmartello, voce «Risoluzione del contratto», cit., 146; in senso critico v., però, Belfiore, voce «Risoluzione per inadempimento», in *Enc. dir.*, XL, Giuffrè, Milano, 1989, 1332; spunti già in G. Auletta, *La risoluzione per inadempimento*, Giuffrè, Milano, 1942, 279, 290; Enrietti, *Della risoluzione del contratto*, in D'Avanzo-Enrietti-Fedele-Fragali-Ghiron-Giannattasio-Giaquinto-Giovene-Montel-Natoli-Pacchioni-Pellegrini, *Delle obbligazioni in generale e dei contratti in generale*, cit., sub Art. 1458, 840).

<sup>30</sup> Vale sempre quanto riferito *supra*, nt. 27.

2. Segue: *il problema della dilazione del corrispettivo in presenza di un interesse dell'acquirente al pronto godimento. Riserva della proprietà ed ipoteca legale dell'alienante.*

Non *sempre*, in concreto, una configurazione conforme al modello della vendita *a pronti* è, tuttavia, implementabile; né, talvolta, essa potrebbe apparire punto desiderabile.

Di là dalle ipotesi in cui l'effetto reale – come, se prevista, l'esecuzione della tradizione – non può prodursi *nell'immediato*, per impedimenti che involgono l'oggetto (*genericità, alternatività, futurità*)<sup>31</sup> o il soggetto-(aspirante) alienante (in rapporto all'oggetto: difetto di *legittimazione a disporre*)<sup>32</sup>, *quid*, in ispecie,

---

<sup>31</sup> Si tratta delle fattispecie usualmente denominate vendite cc.dd. obbligatorie: vendita di genere (art. 1378 c.c.), vendita alternativa (artt. 1285 ss. c.c.) e vendita di cosa futura (art. 1472 c.c.), cui devesi aggiungere la vendita di cosa altrui (se ne farà cenno *infra*, nt. 32). In tali ipotesi il principio di cui all'art. 1376 c.c. – in ciò che richiede la *determinatezza* della cosa (nella *specie*) e un consenso *legittimamente* manifestato – parrebbe, *prima facie*, fuori gioco; e qualora in esso si individuasse l'esigenza di una immediatezza *cronologica*, o almeno di una sufficienza *assoluta* del consenso (*i.e.* senza il *medium* non soltanto di un atto traslativo di esecuzione, ma anche di un qualsiasi *fatto* giuridico ulteriore) dell'effetto reale rispetto alla conclusione del contratto, esso lo sarebbe senz'altro. Peraltro, se è vero che, nei casi surriferiti, il trasferimento non può realizzarsi analogamente a quanto accade nell'ipotesi della vendita di cosa specifica, presente e appartenente al venditore, non meno esatto è affermare che si tratti pur sempre di contratti *ad efficacia traslativa*, sebbene *mediata* (v. Mengoni, *Gli acquisti* «a non domino», cit., 197 s.) dalla concorrenza (con il contratto) di un (mero) fatto giuridico, e *differita* fino al verificarsi di questo. Sulle vendite cc.dd. obbligatorie può rinviarsi, per intanto, a Gazzara, *La vendita obbligatoria*, Giuffrè, Milano, 1957; Rubino, *La compravendita*, cit., 309 ss.; C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, cit., I, 93 ss.; Chessa, *La vendita obbligatoria*, in Buonocore-Luminoso-Miraglia (a cura di), *Codice della vendita*, 3a ed., Giuffrè, Milano, 2012, 508 ss.; D'Amico, *La compravendita*, cit., 236 ss.; Sirena, *La nozione della vendita: gli effetti traslativi*, cit., 64 ss.; Bonfante, *Il trasferimento del diritto e la vendita c.d. obbligatoria: generalità*, in Callegari-Desana (a cura di), *La vendita*, cit., 33 ss.; Vecchio, *I singoli casi di vendita obbligatoria*, *ivi*, 53 ss.; Luminoso, *La vendita*, cit., 311 ss.

<sup>32</sup> La *legittimazione a disporre* è elemento necessario per la produzione dell'effetto (reale) dell'atto di disposizione [cfr. spec. Mengoni-Realmonte, voce «Disposizione (atto di)», in *Enc. dir.*, XIII, Giuffrè, Milano, 1964, 189 ss.], e rinviene la propria *fonte* ordinaria nella *titolarità* del diritto che il disponente programma di trasferire. Stante il principio (normativo) *nemo plus iuris* (D. 50,17,54), l'assenza di titolarità – in quanto non *surrogata* dal consenso del titolare (es., artt. 790, 1387, 1558, comma 1°, 1703, 1731 c.c.), dalla legge o dal giudice (es., artt. 54, 1387, 1515, 1686, 2° comma, 1690, 3° comma, 1718, 2° comma, 1789, 1800, 2° comma, 2344, 2466, 2795 c.c.): v., per tutti, Mengoni, *Gli acquisti* «a non domino», cit., 3 ss. – importa dunque inefficacia (in senso stretto) del contratto traslativo, sebbene limitatamente al profilo del trasferimento del diritto: immediatamente efficace è,

allorquando – trattandosi di situazioni soggettive *reali*, di non scarso valore economico – le risorse finanziarie dell’aspirante acquirente non fossero all’uopo bastevoli per saldare *subito* (in un’unica soluzione) l’intero prezzo, eppure costui risultasse comunque interessato ad un *pronto godimento*?

Nel prisma degli interessi del *venditore*, una consegna immediata (alla stregua del trasferimento) *senza* contestuale pagamento del corrispettivo implicherebbe, in un’ottica *squisitamente interna* al rapporto, il *totale* annichilimento d’ogni tutela contrattuale non demolitoria che, altrimenti, egli – secondo l’opinione corrente<sup>33</sup> – comunque conserverebbe (potendo all’uopo *sospendere* almeno l’esecuzione dell’obbligazione *ex art. 1476, n. 1, c.c.: artt. 1460 s. c.c.*), per l’ipotesi in cui il compratore non pagasse, ovvero non offrisse di pagare il prezzo, ovvero ancora le di lui condizioni patrimoniali mutassero *in peius*, nonostante l’avvenuto spoglio della situazione soggettiva già per effetto, e al tempo, della stipula.

Nell’ottica della *proiezione esterna*, invece, l’immediata *traditio* rischierebbe (*i.e.* salvo un tempestivo riacquisto del possesso, *ex artt. 605 ss. c.p.c.*) di evolvere, una volta che la *res* fosse pervenuta al terzo subacquirente dal compratore, nella vanificazione di *qualsivoglia* tutela *agganciata* alla cosa: finanche, in dettaglio, del rifiuto di rilasciare il bene a fronte della rivendica del terzo, paralizzandone la

---

di contro, il contratto nel costituire in capo al venditore l’obbligo strumentale di *procurare l’acquisto* al compratore (artt. 1476, n. 2, 1478 c.c.), completando la fattispecie traslativa: cfr., *ex multis*, Mengoni-Realmonte, voce «Disposizione (atto di)», cit., 193 s.; D’Amico, *La compravendita*, cit., 16, 259 ss.; Luminoso, *La vendita*, cit., 34 s., 395 ss. Sul rapporto di compenetrazione o autonomia del potere dispositivo rispetto al (contenuto del) diritto soggettivo, cfr. le diverse prospettazioni di: per la compenetrazione, Natoli, *Il diritto soggettivo*, Giuffrè, Milano, 1943, 126 ss., spec. 128 ss.; Pugliatti, *L’atto di disposizione e il trasferimento dei diritti*, oggi in Id., *Diritto civile. Metodo – Teoria – Pratica. Saggi*, Giuffrè, Milano, 1951, 3 ss.; Id., *Considerazioni sul potere di disposizione*, *ivi*, 33 ss.; per l’autonomia, Cariota-Ferrara, *I negozi sul patrimonio altrui (con particolare riguardo alla vendita di cosa altrui)*, Cedam, Padova, 1936, 27 ss., spec. 37 s.; Gorla, *L’atto di disposizione dei diritti*, in *Studi in memoria di E. Tommasone*, Cedam, Padova, 1937, 3 ss., spec. 7 ss.; Thon, *Norma giuridica e diritto soggettivo* (trad. it.), 2a ed., Cedam, Padova, 1951, 318 ss.

<sup>33</sup> Cfr. Luzzatto, *La compravendita*, cit., 115, 150, 349; Rubino, *La compravendita*, cit., 476, 570; in prospettiva storica, con riferimento al pensiero di Pothier, v. anche Addis, *La sospensione dell’esecuzione: dalla vendita con dilazione di pagamento alla Unsicherheitseinrede*, oggi in Id. (a cura di), *Ricerche sull’eccezione di insicurezza*, Giuffrè, Milano, 2006, 5 s.



pretesa con l'eccezione *ex art. 1460 c.c.* (sempreché se ne ammettesse, con la prevalente dottrina, un'operatività *ultra partes*)<sup>34</sup>.

Affinché, in presenza delle suindicate premesse (e fuori dei casi di *fiducia*), lo scambio possa trovare concretizzazione, occorrerebbe allora raccordare, con l'interesse dell'aspirante acquirente, quello dell'alienante a scansare l'occorrere di tali eventualità, cioè a dire ad evitare di porre in essere una *pura* (poiché *senza* contrappesi, a favore di costui, da innestare sul modello ordinario) compravendita c.d. *a credito*<sup>35</sup>, immediatamente produttiva dell'effetto reale e con immediata consegna.

A questo scopo, le parti (*rectius*, l'aspirante acquirente) invero potrebbero, anzitutto, aggirare tutti gli ostacoli rivolgendosi ad un terzo sovventore<sup>36</sup>. Per tal

---

<sup>34</sup> Ad avviso della maggioritaria dottrina specialistica, il primo alienante, che il possesso avesse conservato (oppure riacquisito dall'inadempiente, *ex artt. 605 ss. c.p.c.*), potrebbe nondimeno opporre alla rivendica del terzo (non già la risoluzione, e però) l'inadempimento dell'obbligazione di prezzo, *ex art. 1460 c.c.*: cfr., per cenni, G. Auletta, *La risoluzione per inadempimento*, cit., 279, 290; Enrietti, *Della risoluzione del contratto*, in D'Avanzo-Enrietti-Fedele-Fragali-Ghiron-Giannattasio-Giaquinto-Giovene-Montel-Natoli-Pacchioni-Pellegrini, *Delle obbligazioni in generale e dei contratti in generale*, cit., sub Art. 1460, 849; e spec. Mengoni, *Risoluzione per inadempimento e terzi subacquirenti*, oggi in *Scritti di Luigi Mengoni*, a cura di Castronovo-Albanese-Nicolussi, II, Giuffrè, Milano, 2011, 484 ss., ad avviso del quale il titolo su cui si fonda la pretesa del terzo in confronto del primo alienante (dante causa remoto) non potrebbe non incontrare le *medesime* eccezioni che *affettano* quello del suo dante causa (immediato); conf. Realmonte, voce «Eccezione di inadempimento», in *Enc. dir.*, XIV, Giuffrè, Milano, 1965, 237; Carnevali, in Nanni-Costanza-Carnevali, *Della risoluzione per inadempimento* (Tomo I, 2. Artt. 1455-1459), cit., sub art. 1458 (2° comma), 143; Sicchiero, *La risoluzione per inadempimento* (Artt. 1453-1459), in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2007, sub art. 1458, 709; *contra* Persico, *L'eccezione di inadempimento*, Giuffrè, Milano, 1955, 209 ss., il quale oppone, in particolare, che l'eccezione di inadempimento costituisca un diritto *autonomo* del contraente fondato sul nesso di corrispettività fra prestazioni in un *medesimo* contratto sinallagmatico (insuscettibile, pertanto, di estensione a contratti diversi), e che l'inadempimento non sia suscettivo di *affettare* (in quanto – può immaginarsi – concernente il momento *esecutivo*) il titolo dell'inadempiente

<sup>35</sup> La terminologia adoperata (equivalente a compravendita c.d. *con dilazione di pagamento*), è risalente, e diffusa anche oltre confine: v., ad esempio, Fubini, *Sulla natura giuridica di talune vendite a credito*, Soc. ed. Libreria, Milano, 1907; Sommade, *La vente à crédit. Biens de consommation, automobile, matériel d'équipement*, Libr. Techniques, Paris, 1959; Bouloc, *Aspects juridiques de la vente à crédit*, in *Cah. dr. entr.*, 1973, 2.

<sup>36</sup> Sulle principali questioni operative che tale fattispecie (in particolare: il finanziamento esterno di una vendita *immobiliare*) reca seco, cfr. spec. Aa.Vv., *Studi in tema di mutui ipotecari*, Giuffrè,

via, il difetto di capitale perderebbe (qualsiasi) rilievo in relazione al conformarsi dell'operazione, giacché il compratore, costituito un autonomo rapporto di finanziamento con un soggetto *esterno* allo scambio – cui il venditore scaricherebbe, di fatto, il *rischio d'inadempimento*<sup>37</sup> – verserebbe (tutto) il corrispettivo all'atto della stipula<sup>38</sup>.

Qualora, però, l'accesso al credito fosse malaccetto o precluso, i contraenti rinverrebbero nell'ordinamento due strumenti *elettivi* volti a consentire, nondimeno, la finalizzazione dell'operazione agognata: nella contrattazione *mobiliare*, la *riserva della proprietà* (artt. 1523 ss. c.c.)<sup>39</sup>; in quella *immobiliare*, l'*ipoteca legale dell'alienante* (artt. 2817, n. 1, 2834, 2650, comma 3°, c.c.)<sup>40</sup>.

---

Milano, 2001; Fausti, *Il mutuo*, in *Tratt. Perlingieri*, Esi, Napoli, 2004, 263 ss.; Bocchini, *Le vendite immobiliari*, cit., I, 367 ss.

<sup>37</sup> V. Maltoni, *Le vendite immobiliari a credito*, in Sirena (a cura di), *Vendita e vendite*, cit., 788.

<sup>38</sup> Come si avrà modo di sottolineare poco oltre, l'espansione del mercato del credito (specialmente: *al consumo*), con l'andar del tempo, ha reso (*rectius*, *aveva* reso: fino, s'intende, alla recente – ormai non più recente – crisi economica) la predetta soluzione del tutto assorbente, nella prassi, rispetto a quelle, alternative, che ci si appresta a menzionare: cfr. Alcaro, *Vendita con riserva della proprietà*, in Valentino (a cura di), *I contratti di vendita*, cit., II, 737 s.; D'Amico, *La compravendita*, cit., 293 s.; Albanese, *La vendita con riserva della proprietà*, in Sirena (a cura di), *Vendita e vendite*, cit., 472.

<sup>39</sup> Cui s'aggiunge, per la vendita di *macchine*, il privilegio legale c.d. iscrizionale di cui all'art. 2762 c.c.: da ultimo, in argomento, Villanacci, *Dei privilegi sui mobili* (Artt. 2751-2769), in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2016, *sub* art. 2762, 289 ss. Ulteriori ipotesi di privilegi speciali che assistono il credito al pagamento del corrispettivo sono contemplati: con riguardo alla somministrazione di sementi, materie fertilizzanti e antiparassitarie, acqua per irrigazione, nell'art. 2757 c.c.; ampliando lo spettro alla legislazione speciale, con riferimento agli autoveicoli, nell'art. 2, r.d.l. 15.3.1927, n. 436 (c.d. privilegio automobilistico): cfr. Rubino, *La compravendita*, cit., 591 ss.; Greco-Cottino, *Della vendita* (Art. 1470-1547), cit., *sub* art. 1498-99, 327 s.; D'Amico, *La compravendita*, cit., 359 s. Può qui anticiparsi, per intanto, che la collocazione degli artt. 1523 ss. c.c. nella sezione II del Capo I, Titolo III, Libro IV, rubricata «Della vendita di cose *mobili*», ad avviso della dottrina dominante non impedisce – stante il principio di cui all'art. 1322 c.c. – che lo schema possa essere utilizzato *anche* nell'ambito della contrattazione *immobiliare*.

<sup>40</sup> Sulla quale, può rinviarsi a: Rubino, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, XIX, Giuffrè, Milano, 1956, 259 ss.; Gorla-Zanelli, *Del Pegno. Delle ipoteche* (Art. 2784-2899), 4a ed., in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 1992, *sub* art. 2817, 273 ss.; Ravazzoni, *Le ipoteche*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2006, 219 ss.; Terlizzi, in Chianale-Terlizzi, in Bonilini-Chizzini (a cura di), *Della tutela dei diritti* (artt. 2784-2906), in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2015, *sub* art. 2817, 432 ss.; Cicero, voce «Ipoteca», in *Dig. disc. priv.*, sez. civ.,

Sebbene irriducibili ad unità sul piano *morfologico* (e *disciplinare*), riservato dominio ed ipoteca legale dell'alienante assolvono, a ben meditare, un'identica *funzione*<sup>41</sup> in ciò che ambedue costituiscono una *garanzia* – in senso (perlomeno)<sup>42</sup> *economico-sostanziale*, la prima; in senso (senz'altro) *giuridico-formale*, la seconda<sup>43</sup> – del disponente, *opponibile* in confronto di *terzi* (artt. 1524 e 2808, comma 1°, c.c.), in relazione allo iato temporale (*internalizzante* il finanziamento) fra conclusione del contratto e pagamento del corrispettivo<sup>44</sup>. Permettendo, pur sempre, all'aspirante

---

Agg. 10, Utet, Torino, 2016, 480 s.; Chianale, *L'ipoteca. Principi generali e aspetti applicativi*, 3a ed., Utet, Torino, 2017, 257 ss.

<sup>41</sup> Ad avviso di tutti gli autori menzionati nella nt. precedente, i predetti strumenti non sarebbero, pertanto, cumulabili, in quanto fra loro alternativi (v., per tutti, Chianale, *L'ipoteca*, cit., 261). Comune è pure l'individuazione della *ratio* dell'art. 2817, n. 1, c.c., nell'esigenza di favorire le cc.dd. alienazioni a credito [v., fra gli altri, Rubino, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, cit., 259; Gorla-Zanelli, *Del Pegno. Delle ipoteche* (Art. 2784-2899), cit., 272 ss.; Cicero, voce «Ipoteca», cit., 480]; a quest'ultimo riguardo, tuttavia, per la sottolineatura che la previsione dell'ipoteca legale dell'alienante sia connaturata all'accoglimento del principio del consenso traslativo, v. Terlizzi, in Chianale-Terlizzi, cit., 433 ss.; Martelli, *L'ipoteca legale nelle alienazioni a favore di terzo*, in *Riv. not.*, 2016, 5, 1027 s.; Chianale, *L'ipoteca*, cit., 250 s., 257 ss. Mette conto sottolineare che, anche nell'ipoteca legale (come in quelle giudiziale e volontaria), il diritto reale di garanzia dell'alienante non è costituito già in forza del perfezionamento dell'atto di alienazione, occorrendo pur sempre la formalità dell'iscrizione (a monte, la presentazione dell'atto presso la conservatoria per la trascrizione).

<sup>42</sup> Si vuole alludere alla nota (ma minoritaria) tesi di C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, cit., I, 584 ss., spec. 594 s., circa la natura del patto di riservato dominio. L'Autore, assunto che sul piano *economico-sostanziale* la riserva della proprietà rappresenti null'altro che una «clausola di garanzia» – la quale (da sempre) consente, in effetti, al venditore di rivendicare la cosa a fronte dell'eventuale risoluzione del contratto per inadempimento del compratore (cfr. Santini, *Il commercio*, cit., 332) –, giunge alla conclusione che, a seguito (se ben s'intende) della consegna, in capo al venditore residui, anche sul piano *giuridico-formale*, un (mero) «diritto reale tipico di garanzia», denominato «riservato dominio»; di contro, il compratore diventerebbe già in tale momento (vero e proprio) «proprietario, poiché il concorrente diritto del venditore rappresenta una limitazione in funzione di garanzia che è compatibile con la titolarità e l'esercizio del diritto di proprietà». Nello stesso senso, di recente, Sirena, *Nozione della vendita: gli effetti traslativi*, cit., 84; F. Gazzoni, *Manuale di diritto privato*, 17a ed., Esi, Napoli, 1120.

<sup>43</sup> Cfr. spec. D'Amico, *La compravendita*, cit., 278.

<sup>44</sup> Può incidentalmente osservarsi, al riguardo, come, nell'evoluzione storica del diritto romano, il pagamento immediato del prezzo, in epoca arcaica *elemento* della fattispecie traslativa dacché corollario della vendita *reale*, sia stato successivamente affiancato – con l'affrancarsi della *mancipatio* dal contratto causale e, in seguito, con la generalizzazione della *traditio* – dalla immediata prestazione di *garanzie*, personali o reali. Le due eventualità (pagamento del prezzo; prestazione di garanzie) sono equiparate, al fine dell'operatività (immediata) del trasferimento, nel noto passo della

acquirente, di soddisfare *nell'immediato*, in grazia di un'*immediata* consegna, il proprio interesse all'ottenimento della *disponibilità materiale* della *res vendita*<sup>45</sup>.

Dacché, rispetto al *tipico assetto esecutivo* dell'operazione economica di scambio tratteggiato poco sopra, il *subitaneo* adempimento dell'obbligazione di prezzo viene (*lato sensu*) *surrogato* dalla costituzione delle predette forme di garanzia, essa operazione smarrisce la caratteristica *istantaneità attuativa* del globale programma d'interessi.

Nella compravendita con riserva di proprietà, la consegna *precede* la corresponsione del denaro e (*letteralmente*: art. 1523 c.c.) il trasferimento, generando (allora) in capo all'acquirente un peculiare diritto di godimento *interinale*<sup>46</sup>. Nella compravendita con ipoteca legale dell'alienante l'effetto reale si produce in corrispondenza della stipula, e non è mestieri d'attendere per l'effettuazione della *traditio*<sup>47</sup>: ancorché, in tale momento, l'obbligazione di prezzo *non* sia ancora stata (interamente) adempiuta.

Sotto il profilo dell'*unitarietà giuridico-formale*, d'altro canto, non si registra alcuno stravolgimento, dacché il contratto (causale) permane comunque – altresì

---

compilazione giustiniana menzionato *supra*, nt. 25 [I. 2,1,41: «(...) *vel alio modo ei satisfecerit; veluti expromissore vel pignore dato*»]: cfr. Pugliese, *Compravendita e trasferimento della proprietà in diritto romano*, cit., 31 ss.

<sup>45</sup> Al fine di offrire una giustificazione appagante della regola (deviante rispetto a quella, generale, di cui all'art. 1465, comma 1°, c.c.) sul passaggio del rischio, contenuta nell'art. 1523 c.c., attente dottrine sottolineano come, nella vendita con riserva della proprietà, proprio il conseguimento della *disponibilità materiale* della cosa rappresenti *interesse primario* del compratore: cfr. spec. Rescio, *La traslazione del rischio contrattuale nel leasing*, cit., 69 ss.; di recente, Luminoso, *La vendita*, cit., 694. Lo schema del riservato dominio potrebbe, peraltro, essere adoperato anche a fronte del differimento della *traditio* fino al trasferimento della proprietà (via pagamento integrale del prezzo), configurandosi in tale ipotesi una vendita c.d. a risparmio: su questa fattispecie, cui la regola dell'immediato passaggio del rischio – difettando l'immediata consegna – è, tuttavia, inapplicabile, cfr. Santini, *Il commercio*, cit., 337; M. Lipari, voce «Vendita con riserva di proprietà», in *Enc. dir.*, XLVI, Giuffrè, Milano, 1993, 538 s.; Luminoso, *La vendita*, cit., 694, nt. 11.

<sup>46</sup> Sulla questione si tornerà, *amplius, infra*. Qui basti ricordare che, se si accede alla tesi di cui è fatta menzione *supra*, nt. 42, essa non può neppure profilarsi, giacché l'acquirente sarebbe titolare, sin dal principio, del diritto di proprietà.

<sup>47</sup> Essendo l'ipoteca, si vuol intendere, una garanzia senza spossessamento.

nella compravendita con patto di riservato dominio<sup>48</sup> – fonte (esclusiva) d'ogni effetto (reale ed obbligatorio).

Orbene, se taluno, per ipotesi, decidesse di misurare l'attuale dimensione *applicativa* degli istituti da ultimo menzionati, registrerebbe, quanto al primo, una frequenza modesta, anche se non ancora davvero marginale; quanto al secondo, per converso, non potrebbe che prendere atto del suo odierno atteggiarsi alla stregua di un reliquato storico<sup>49</sup>.

Le ragioni di una tale ritrosia operativa, in confronto (in certa misura) della riserva della proprietà, e (segnatamente) dell'ipoteca legale dell'alienante, hanno duplice natura. Da un lato, stanno considerazioni di carattere *empirico*: l'usuale propensione dei privati al ricorso ad enti finanziatori – caldeggiata dagli (aspiranti) alienanti<sup>50</sup> – s'accompagna ad una consolidata preminenza del (mercato del) credito, che vanta un'analitica disciplina legislativa sia in ambito *mobiliare* (artt. 46, 121 ss. t.u.b.), sia in ambito *immobiliare* (artt. 38 ss., 120 *quinquies* ss. t.u.b.)<sup>51</sup>.

---

<sup>48</sup> È ben vero che il trasferimento, nella vendita con riserva della proprietà, non occorre *istantaneamente* ma, sotto il profilo *giuridico-formale*, è nondimeno riconducibile, in via esclusiva, al contratto di vendita. Benché – come si avrà agio di rilevare – la vendita con riserva della proprietà non appartenga propriamente al *genus* delle vendite cc.dd. obbligatorie, possono replicarsi, in punto, anche le osservazioni spese *supra*, nt. 31.

<sup>49</sup> In termini consimili, Formica, *L'ipoteca legale a favore dell'alienante: principi generali e fattispecie particolari*, in *Riv. not.*, 1969, 14 s.; e spec. Maltoni, *Le vendite immobiliari a credito*, cit., 788; Chianale, *L'ipoteca*, cit., 250, nt. 5.

<sup>50</sup> Lo rimarca Maltoni, *Le vendite immobiliari a credito*, cit., 788.

<sup>51</sup> Su tale osservazione, cfr. i già menzionati Santini, *Il commercio*, cit., 321; v. anche Alcaro, *Vendita con riserva della proprietà*, cit., 737 s.; D'Amico, *La compravendita*, cit., 293 s.; Albanese, *La vendita con riserva della proprietà*, cit., 472. Merita segnalare che, stante la definizione di *contratto di credito* contemplata negli artt. 121, comma 1°, lett. c), e 120 *quinques*, comma 1°, lett. c) del t.u.b. [«(...) con cui un finanziatore concede o si impegna a concedere a un consumatore un credito sotto forma di *dilazione di pagamento* (...)»], anche alla vendita con riserva della proprietà possono applicarsi (alcune) norme collocate nei Capi II e I *bis* del Titolo VI di tale provvedimento. Sulla novella del t.u.b. che ha introdotto la disciplina degli artt. 120 *quinques* ss. (d.lgs. 21.4.2016, n. 72, di recepimento della dir. 2014/17/UE, del 4.2.2014) può rinviarsi a Cherti-Follieri-Verde, *La nuova disciplina del credito immobiliare ai consumatori*, in Piraino-Cherti (a cura di), *I contratti bancari*, Giappichelli, Torino, 2016, 197 ss.; lo specifico aspetto (del governo) dell'inadempimento è affrontato, recentemente, da Piraino, *L'inadempimento del contratto di credito immobiliare ai consumatori e il patto marciano*, in D'Amico-Pagliantini-Piraino-Rumi, *I nuovi marciari*, Giappichelli, Torino, 2017, 149 ss.

Da altro lato, stanno le *regole giuridiche*: quelle *civilistiche*, le quali, in materia *ipotecaria*, cumulano notevoli *inefficienze*<sup>52</sup>, *postergano* le ragioni del creditore (ipotecario) a quelle dei creditori muniti di privilegio speciale (art. 2748, comma 2°, c.c.), prevedono la *cessazione* dell'effetto dell'iscrizione (s'intende: con perdita del grado) in assenza – quantunque, allo spirare del ventennio, fosse pendente un processo esecutivo<sup>53</sup> – di tempestiva rinnovazione (artt. 2847 ss., e 2878, n. 2, c.c.) e, sotto il profilo dell'esecuzione coattiva del credito garantito, scontano un (tralatizio) abbinarsi ad incertezze e lungaggini processuali<sup>54</sup>; quelle (formali e) *tributarie*, le quali, in ambedue i casi, prevedono in capo alle parti un poco appetibile trattamento impositivo (artt. 27, comma 3°, d.P.R. 26.4.1986, n. 131, 2, comma 2°, n. 1, e 6, 1° comma, d.P.R. 26.10.1972, n. 633, 2, comma 3°, d.P.R. 26.10.1972, n. 643; artt. 1 ss. d.lgs. 31.10.1990, n. 347, ed allegata Tariffa)<sup>55</sup>.

---

<sup>52</sup> Cfr. Chianale, *L'ipoteca*, cit., 53. Rileva l'Autore come un raffronto comparatistico con i sistemi ipotecari francese e tedesco segnali la scarsa efficienza di quello italiano, nella misura in cui quest'ultimo: (i) non prevede la c.d. cedola ipotecaria; (ii) non pacificamente consente – giusta un'accezione rigida del principio di *accessorietà* (ma, per una recente rivisitazione della questione in chiave critica, cfr. Borrillo, *La circolazione della garanzia ipotecaria*, Esi, Napoli, 2016, 180 ss.) – la cessione separata dell'ipoteca rispetto al credito garantito; (iii) non ammette la c.d. subipoteca (arg. ex art. 2810 c.c.); (iv) impone (art. 2843 c.c.) l'annotazione nei pubblici registri della trasmissione dell'ipoteca (salvo non si tratti di ipoteca *cambiaria*), con ciò postulando la forma autentica dell'atto.

<sup>53</sup> Così Cass., sez. III, 14.5.2012, n. 7498, in *Pluris*. Altrimenti è a dirsi, peraltro, nell'ipotesi in cui sia già stato emesso il decreto di trasferimento del bene ipotecato.

<sup>54</sup> Cfr. Palermo, *Contratto preliminare*, cit., 24 s.; Maltoni, *Le vendite immobiliari a credito*, cit., 788; Chianale, *L'ipoteca*, cit., 54. Può aggiungersi (come già rimarcato *supra*, nt. 41) che, anche nella fattispecie dell'ipoteca legale (come in quelle giudiziale e volontaria), il diritto reale di garanzia dell'alienante si costituisce pur sempre appena con l'iscrizione, innescata dalla presentazione dell'atto di alienazione presso la conservatoria per la trascrizione.

<sup>55</sup> Cfr. di nuovo, con riguardo all'ipoteca, Maltoni, *Le vendite immobiliari a credito*, cit., 788; Chianale, *L'ipoteca*, cit., 54, il quale rimarca che «le formalità ipotecarie subiscono un prelievo fiscale in percentuale sul valore (...) Esse richiedono sempre che sia presentato un atto autentico, con conseguente pagamento dei costi notarili, e che sia assolta l'imposta di registro (...) Soltanto i finanziamenti a lungo termine (...) erogati da banche scontano un'imposta sostitutiva del 0,25%, che assorbe l'imposta di registro e le tasse di bollo e catastali, relative ad ogni atto e formalità connessi al finanziamento. Questa struttura dell'imposizione fiscale costituisce la ragione per la quale la quasi totalità delle iscrizioni ipotecarie assiste il credito bancario». Anche il regime fiscale della vendita con riserva di proprietà, d'altro canto, non risulta particolarmente incentivante, dacché le imposte indirette relative al trasferimento della proprietà si applicano già al momento del perfezionamento del contratto (*i.e.* ai fini fiscali, la fattispecie è assimilata ad una vendita con efficacia traslativa

3. *Procedimentalizzazione dell'operazione economica di scambio: il leasing c.d. traslativo; il preliminare di vendita c.d. ad effetti anticipati; il c.d. rent to buy. Complessità formale ed attuazione dilazionata del programma d'interessi.*

I rilievi innanzi sinteticamente formulati contribuiscono, seppur con qualche approssimazione, a dare ragione del perché, da tempo, la prassi abbia escogitato varie tecniche contrattuali le quali, intercettando un conflitto d'interessi *analogo* a quello sotteso ad una compravendita con patto di riservato dominio od ipoteca legale dell'alienante, valgono ad egualmente comporlo, (ma) articolando (sotto il profilo *esecutivo*) e *formalizzando altrimenti* l'operazione economica di scambio<sup>56</sup>.

Ciò è vero per il settore *mobiliare*, con riguardo al quale pure meno pressante è l'urgenza d'individuare schemi alternativi a quelli tradizionali: frequente, infatti, è

---

*istantanea*), giusta le summenzionate disposizioni contenute nel d.P.R. n. 131/1986, nel d.P.R. n. 633/1972, e nel d.P.R. n. 643/.1972: sul punto, può rinviarsi alle recenti riflessioni di Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, relazione presentata al convegno *Le vicende del patrimonio immobiliare in tempo di crisi*, organizzato dalla Scuola del Notariato di Bologna, Bologna, 18.6.2015.

<sup>56</sup> In senso conforme, v. il rilievo di Bocchini, *Le vendite immobiliari*, cit., I, 274, il quale, a proposito delle figure contrattuali (che subito di menzioneranno) del *leasing* c.d. traslativo e del c.d. *rent to buy*, segnala che esse «coinvolgono tipologie di interessi, in qualche modo, riconducibili a quelle sottese agli schemi delle due figure sopra indicate [per ciò che qui interessa, intende: vendita con riserva di proprietà], sebbene variamente articolate e composte in specifici congegni contrattuali».

quivi l'utilizzo dello schema del *leasing* (c.d. *finanziario*<sup>57</sup>), nella sua variante (sotto-)tipologica c.d. *traslativa*<sup>58</sup>.

---

<sup>57</sup> In conformità della definizione contenuta nel recentissimo art. 1, comma 136°, l. 4.8.2017, n. 124 (cfr. Bonfatti, *Il leasing è legge*, in *Riv. dir. banc.*, 2017, 9, 1 ss.), per *leasing* finanziario (*rectius*, *locazione finanziaria*) s'intende il «contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo». La figura si contrappone, in punto d'aggettivazione, al *leasing* c.d. *operativo*, nel quale, da un lato, è direttamente il *produttore* del bene (per solito, standardizzato) a concederlo in godimento all'utilizzatore; dall'altro, fa ordinariamente difetto l'opzione di compera, tipica (ormai, anche *legalmente*) del *leasing* finanziario (caratteristiche che marcano l'affinità del contratto al tipo locativo): cfr., per tutti, Buonocore, *La locazione finanziaria*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2008, 29 ss.

<sup>58</sup> In particolare, del *leasing* c.d. (traslativo) *al consumo*, ossia una «operazione nella quale utilizzatore è un *consumatore* (art. 3 cod. cons.) ed i beni oggetto del contratto sono standardizzati e di largo consumo» [così Clarizia, *Contratti di leasing*, in E. Gabrielli-Lener (a cura di), *I contratti del mercato finanziario*, I, in *Tratt. Rescigno-E. Gabrielli*, Utet, Torino 2004, 349 ss.], sul quale può rinviarsi, fra i molti, a: Gorgoni, *Credito al consumo e leasing traslativo al consumo*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1992, 1123 ss.; Id., *Il credito al consumo*, Giuffrè, Milano, 1994, 32, 102 ss., 114; De Nova, *Nuovi contratti*, 2a ed., Utet, Torino, 1994, 312 s.; Ferrarini-Barucco, *La locazione finanziaria (leasing)*, in *Tratt. Rescigno*, 11, 3, 2a ed., Utet, Torino, 2000, 36 ss.; Bussani, *Contratti moderni. Factoring, franchising, leasing*, in *Tratt. Sacco*, Utet, Torino, 2004, 276 ss.; Buonocore, *La locazione finanziaria*, cit., 43 ss.; Imbrenda, *Il leasing*, in Imbrenda-Carimini, *Leasing e lease back*, in *Tratt. Perlingieri*, Esi, Napoli, 2013, 162 ss.; Iamiceli, *Il leasing: inquadramento e fonti della disciplina*, in Aa.Vv., *Cessione e uso dei beni*, in *Tratt. Roppo dei contratti*, II, Giuffrè, Milano, 2014, 1199 ss. Le ipotesi (specie in quanto si estenda lo spettro d'indagine anche ai beni mobili *registrati*) sono, peraltro, più numerose: cfr. spec. Buonocore, *La locazione finanziaria*, cit., 212 ss., il quale menziona il *leasing* automobilistico, navale, di aeromobili e, sebbene constatando l'assenza di contenzioso giudiziario in materia, di azioni, beni informatici, opere d'arte. In termini generali, il *leasing* (finanziario) *traslativo* (o *nuovo*) si contrappone, almeno a partire dal c.d. *sestetto binario* di Cass., 13.12.1989, nn. 5569-5574, in *Fall.*, 1990, 266 ss., al *leasing* (finanziario) c.d. *di godimento* (o *tradizionale*). In conformità del consolidato indirizzo, mentre il secondo si configura allorché il contratto abbia ad oggetto lo scambio tra «valore di consumazione» ovvero tra «valore d'uso» del bene (per dirla con Luminoso, *I contratti tipici e atipici. I. Contratti di alienazione, di godimento, di credito*, in *Tratt. Iudica-Zatti*, Giuffrè, Milano, 1995, 390 ss.) e corrispettivo, riguardando beni a rapida obsolescenza destinati a non conservare, alla scadenza, un significativo valore residuo (di talché, il *lessee* sarà precipuamente interessato al *godimento* della cosa, e il prezzo d'opzione risulterà in genere pari o superiore al predetto valore), viceversa il primo costituisce un contratto con prevalente funzione traslativa (di scambio tra «valore capitale» e corrispettivo: Luminoso, *I contratti tipici e atipici. I. Contratti di alienazione, di godimento, di credito*, cit.,



Ma ciò è vero, in special modo, per il settore *immobiliare*, rispetto al quale la sostanziale desuetudine dell'ipoteca legale dell'alienante si risolve nell'abituale adozione di una *pluralità* di schemi alternativi – compresa, per vero, la trasposizione in tale ambito del medesimo patto di riservato dominio: ammissibile, per opinione pacifica degli interpreti (arg. ex art. 1322 c.c.), nonostante la collocazione topografica dell'istituto (artt. 1510 ss. c.c., dedicati alla vendita *mobiliare*)<sup>59</sup>.

Oltre al già ricordato *leasing* (finanziario) traslativo, adoperato anche nella contrattazione su *immobili*<sup>60</sup>, nella quotidianità degli scambi è da decenni protagonista, come ognun sa, il contratto preliminare di vendita c.d. *ad effetti*

---

393), riguardando beni idonei a conservare, alla scadenza, un valore residuo significativo (di talché, il *lessee* sarà precipuamente interessato, e comunque senz'altro indotto, a godere della cosa per poi acquistarne la titolarità, in grazia di un prezzo d'opzione significativamente più ridotto rispetto al valore residuo della *res*). La distinzione è peraltro essenzialmente funzionale, in giurisprudenza, a diversificare il regime della risoluzione per inadempimento (art. 1458, comma 1°, c.c., con riguardo al *leasing* di godimento, in quanto contratto di durata paragonabile ad una locazione; art. 1526 c.c., con riguardo al *leasing* traslativo, affine alla compravendita con riserva di proprietà).

<sup>59</sup> Cfr., fra i molti, C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, cit., I, 599 s.; Bocchini, *La vendita di cose mobili* (Artt. 1510-1536), 2a ed., in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2004, sub art. 1523, 667; Alcaro, *Vendita con riserva della proprietà*, cit., 737 s.; D'Amico, *La compravendita*, cit., 275; Albanese, *La vendita con riserva della proprietà*, cit., 472; Luminoso, *La vendita*, cit., 701.

<sup>60</sup> Essendo i beni immobili per propria natura destinati a conservare un valore (capitale) residuo consistente al termine del rapporto di *leasing*, tutt'altro che infrequente è il ricorrere di tale fattispecie proprio nella contrattazione immobiliare: cfr. i rilievi di G. Gabrielli, *Considerazioni sulla natura del leasing immobiliare e loro riflessi in tema di pubblicità e responsabilità civile*, in *Riv. dir. civ.*, 1984 II, 275 ss.; Bussani, *Contratti moderni*. Factoring, franchising, leasing, cit., 365. Recentemente, il legislatore è inoltre intervenuto a disciplinare una specifica variante di *leasing* (finanziario) immobiliare, destinato a finanziare l'acquisto d'immobile destinato ad *abitazione principale* (del *lessee*), con l'art. 1, commi 76° ss., l. 28.12.2015, n. 208. Nonostante il contrario avviso dei primi commentatori (cfr., per implicito, Bonfatti, *Dal leasing abitativo giovanile la riforma della disciplina della locazione finanziaria*, in *Riv. dir. banc.*, 2016, 2, 3 s.), sembra ragionevole ritenere che si tratti di figura affine al *leasing* traslativo [conf., nella sostanza, Musto-Piccolo-Tresca, *Il leasing immobiliare abitativo: prime osservazioni*, Studio n. 38-2016/C, in *www.notariato.it*, 6; Marseglia, *Il leasing immobiliare per l'acquisto dell'abitazione principale*, in Piraino-Cherti (a cura di), *I contratti bancari*, Giappichelli, Torino, 2016, 231 ss.]. Non tanto (o non solo) in ragione della natura immobiliare del bene, quanto per la sua destinazione ed i (correlati) profili soggettivi (*ex latere accipientis*) del contratto. Quale privato, non agendo nell'ambito di un'attività professionale o d'impresa, stipulerebbe un *leasing* immobiliare in luogo di una locazione abitativa (disattivando, per tal via, tutte le formidabili guarentigie che gli accorda la legislazione speciale: l. 9.12.1998, n. 431), se non fosse interessato ad acquistare la proprietà dell'immobile?

(interamente) *anticipati* (*rectius*, ad esecuzione anticipata degli effetti obbligatori definitivi<sup>61</sup>); più di recente, inoltre, vi si è affacciato l'ulteriore schema del c.d. *rent to buy*, la cui rapida *ascesa*<sup>63</sup> (sociale) è stata suggellata dal legislatore mediante una sollecita tipizzazione *legale* (art. 23, d.l. 12.9.2014, n. 133, conv. in l. 11.11.2014, n. 164), con il *nomen iuris* di *contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*<sup>64</sup>.

---

<sup>61</sup> Cfr. Castronovo, *La contrattazione immobiliare abitativa*, in Aa.Vv., *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive. Quarant'anni di legislazione, dottrina, esperienze notarili e giurisprudenza*, IV, Giuffrè, Milano, 1987, 96, il quale, rilevato dapprima come la locuzione *preliminare ad effetti anticipati* sia «ellittica» – dissimulando quella, completa, di «preliminare ad effetti definitivi anticipati» – sottolinea poi criticamente (risolvendosi la fattispecie in un *ὑστερον πρότερον*) che «ciò che viene anticipata per espressa previsione del preliminare è l'esecuzione del contratto definitivo, non gli effetti di quest'ultimo».

<sup>62</sup> Trattasi, com'è noto, di un particolare contratto preliminare di vendita, in cui le parti (*lato sensu*) *anticipano*, rispetto alla stipula del definitivo, l'esecuzione delle obbligazioni che da tale ultimo contratto dovrebbero scaturire. La letteratura in tema è assai vasta: cfr., fra i molti, Amoroso, *Contratto preliminare di vendita e termine essenziale*, in *Dir. e giur.*, 1964, 421 ss.; G. Gabrielli, *Il contratto preliminare*, Giuffrè, Milano, 1970, 170 ss.; Id., *Contratto preliminare (Sintesi di informazione)*, in *Riv. dir. civ.*, 1987, II, 438 ss.; Id., voce «Contratto preliminare: I) Diritto civile - Postilla», in *Enc. giur.*, Agg. VI, Treccani, Roma, 1997, 5; C.M. Bianca, *Osservazioni sull'obbligo preliminare di vendita*, in Aa.Vv., *Studi in onore di Gioacchino Scaduto*, I, Cedam, Padova, 1970, 152 ss.; Id., *La vendita e la permuta*, cit., I, 147 ss.; Portale, *Principio consensualistico e conferimento di beni in proprietà*, in *Riv. soc.*, 1970, 938 ss.; Alessi, *Il c.d. preliminare di vendita ad effetti anticipati*, in *Banca, borsa e tit. cred.*, 1972, II, 438 ss.; A. Lener, *Contratto preliminare, esecuzione anticipata del definitivo e rapporto intermedio*, in *Foro it.*, 1977, c. 669 ss.; Speciale, *Contratti preliminari e intese precontrattuali*, Giuffrè, Milano, 1990, 34 ss.; Palermo, *Contratto preliminare*, cit., spec. 135 ss.; De Matteis, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati. Promesse di vendita, preliminari per persona da nominare e in favore di terzo*, Cedam, Padova, 1991, *passim*; Cenni, *Il contratto preliminare ad effetti anticipati*, in *Contr. e impr.*, 1994, 1140 ss.; Corrias, *La nuova disciplina della trascrizione del contratto preliminare e le attuali prospettive di inquadramento del c.d. preliminare ad effetti anticipati*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1998, 1005 ss.; Plaia, *Vizi del bene promesso in vendita e tutela del promissario acquirente*, Cedam, Padova, 2000, 28 ss.; F.M. Gazzoni, *Deve essere autorizzato il preliminare di vendita di un bene del minore? Il promissario acquirente cui sia stata consegnata la cosa è detentore o possessore?*, in *Riv. notar.*, 2001, 723 ss.; F. Gazzoni, *Contratto preliminare*, 3a ed., Giappichelli, Torino, 2010, 25 ss., spec. 31 ss.; Poletti, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale (artt. 1350-1386)*, cit., sub art. 1351, 155 ss.; Luminoso, *La vendita*, cit., 57 ss.; Calvo, *Contratto preliminare (Art. 1351)*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2016, 159 ss.

<sup>63</sup> Per vero, *resistibile*: Brecht, *La resistibile ascesa di Arturo Ui*, trad. it., 4a ed., Einaudi, Torino, 1973.

<sup>64</sup> La positivizzazione, con il *nomen iuris* *contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, della figura – di carattere *generale*: non incontrando [in conformità dell'avviso della dominante dottrina: sia consentito per intanto rinviare, per un quadro di sintesi, a Buset,

Similmente a quanto avviene nella (compravendita con) riserva della proprietà e nella (compravendita con) ipoteca legale dell'alienante, in tutte le succitate ipotesi s'assiste ad una frantumazione della (ordinaria) *istantaneità attuativa* dell'operazione economica di scambio: trasferimento, consegna, pagamento del prezzo, avvengono in momenti affatto differenti.

E però, a monte, ricorre altresì una frantumazione della sua *unitarietà giuridico-formale*: sotto questo profilo l'operazione si declina, infatti, in maniera *complessa*. Dapprima, è la conclusione di un contratto (causale) ad efficacia (*puramente*) obbligatoria, che *programma* il (*futuro*) *trasferimento* e, al contempo, *vincola sin d'ora* le parti alla *consegna* e alla *prestazione sinallagmatica* del pagamento del corrispettivo (o parte di esso); dipoi, è la confezione – temporalmente coincidente, di principio, con l'*integrale* realizzazione dell'assetto d'interessi cristallizzato nel primo – di un secondo *atto giuridico*, che (*solo*) produce l'*effetto reale*, portando a compimento il programma traslativo<sup>65</sup>.

Con riferimento al *leasing*, quest'atto è la risultante dell'esercizio del diritto (*potestativo*) d'opzione<sup>66</sup>, concesso dal *lessor* (appunto con il *leasing*, in senso stretto), ad opera del *lessee*; con riferimento a preliminare ad effetti anticipati e *rent to buy*, è

---

*Contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, in Cuffaro-Padovini (a cura di), *Codice commentato degli immobili urbani*, Utet, Torino, 2017, sub art. 23, D.L. n. 133/2014, 1273 s.] alcuna limitazione di carattere soggettivo e attagliandosi, sotto il profilo oggettivo, alla contrattazione relativa a *qualsiasi* immobile (cfr., peraltro, Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, in *Riv. dir. priv.*, 2015, 3, 344, il quale esclude dal perimetro operativo della disposizione i contratti relativi ad *aziende*, quand'anche comprensive di immobili strumentali, e di *terreni*, laddove non edificabili o non agricoli) – è stata anticipata da quella della (per molti aspetti consimile sul piano strutturale e funzionale) c.d. *locazione di alloggi sociali con diritto di riscatto a termine*, di cui all'art. 8 del d.l. 28.3.2014, n. 47, conv. in l. 23.5.2014, n. 80. A quest'ultima fattispecie – la cui introduzione integra, invece, un intervento *settoriale* di *social housing* – e non già al *rent to buy* sono dedicati, a cagione di una rivedibile tecnica legislativa, gli ultimi due commi (*i.e.* il 7° e l'8°) dell'art. 23, d.l. n. 133/2014.

<sup>65</sup> Tutti questi profili saranno svolti *infra*, § 4.

<sup>66</sup> Conviene rammentare che, secondo l'avviso di dottrine autorevoli, la conclusione del contratto finale cui sia premesso un contratto d'opzione (sul punto, in generale, cfr. G. Gabrielli, voce «Opzione», in *Enc. giur.*, XXI, Treccani, Roma, 1990, 7 s.) non avviene in conformità del piano schema proposta-accettazione, bensì ne segue uno particolare, i cui elementi constano del *contratto d'opzione* e di una *dichiarazione (negoziale) unilaterale* dell'opzionario: cfr. Cesaro, *Il contratto e l'opzione*, Jovene, Napoli, 1969, 41 ss.; Id., voce «Opzione nel contratto», in *Enc. dir.*, XXX, Giuffrè, Milano, 1980, 567 ss.; C.M. Bianca, *Diritto civile. 3. Il contratto*, 2a ed., Giuffrè, Milano, 2000, 263, e nt. 227.

l'atto di adempimento del promittente alienante o concedente all'*obbligo* (c.d. *bilaterale*, nella declinazione regolamentare *standard* del preliminare; per definizione *unilaterale*, nel *rent to buy*: arg. ex art. 23, commi 1° e 1°-bis, d.l. 12.9.2014, n. 133) di trasferire (assunto, appunto, con il preliminare o il *rent to buy*, e correlativo ad un diritto di credito della controparte)<sup>67</sup>.

Malgrado l'imperfetta consonanza (strutturale) dei rispettivi *congegni attributivi*, nella contrattazione in parola a delinearsi è *sempre*, d'altronde, un (vero e proprio) *procedimento traslativo* (connotato da *atipicità*: cioè a dire, uno *schema traslativo procedimentale*, discostantesi, nel senso che si puntualizzerà, da quello di cui all'art. 1376 c.c.)<sup>68</sup>, il quale si traduce, dalla specola della totalità che incorpora

---

<sup>67</sup> Questa l'opzione ricostruttiva che appare preferibile. Il tema verrà affrontato più nel dettaglio *infra*, § 4, e, in particolare, nel Cap. II.

<sup>68</sup> L'elaborazione più analitica (ancorché, se mal non si comprende, in un'accezione non sempre coerente con l'impostazione che qui s'intende seguire: scorrendo l'illustre Autore di *procedimento* con riguardo a *qualsiasi* schema traslativo, e ravvisando il tratto distintivo di quello esaminato in questa sede *soltanto* nella sua *atipicità* rispetto all'art. 1376 c.c.), di tale impostazione si deve ad Angelo Luminoso, fra le cui opere possono rammentarsi: con specifico riferimento al preliminare di vendita (ovvero di permuta) ad effetti anticipati, Luminoso, *Appunti sui negozi traslativi atipici*, cit., 27 ss.; Id., *La vendita*, cit., 654 ss.; con riferimento a preliminare di vendita (ovvero di permuta) e *rent to buy*, Id., *Contratto preliminare, sue false applicazioni e regole di circolazione dei diritti*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 4, 930 ss.; con riferimento al *leasing*, in Id., *I contratti tipici e atipici. I. Contratti di alienazione, di godimento, di credito*, cit., 394 s. Fondamentali, inoltre, i contributi, concernenti il preliminare di vendita (ovvero di permuta) ad effetti anticipati, di De Matteis, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati. Promesse di vendita, preliminari per persona da nominare e in favore di terzo*, cit., 170 ss.; Id., *La contrattazione preliminare e la modalità del vincolo a contrarre*, in Corrias (a cura di), *Liber amicorum per Angelo Luminoso*, II, Giuffrè, Milano, 2013, spec. 634 ss.; Id., *La sequenza preliminare-definitivo e la modularità del vincolo nelle fonti convenzionali dell'obbligo a contrarre*, in Id. (a cura di), *La contrattazione preliminare. Dall'inquadramento teorico alle questioni nella pratica giudiziaria*, Giappichelli, Torino, 2017, 8 ss. Sempre rispetto al preliminare di vendita ad effetti anticipati, di *procedimento* discorre pure, ma in un'accezione nient'affatto conforme a quella adottata dagli Autori poc' anzi menzionati, Palermo, *Contratto preliminare*, cit., *passim*, spec. 125 ss.; Id., *Contratto preliminare e "interesse al differimento". Un secolo di teorie in una soggettiva rivisitazione*, in De Matteis (a cura di), *La contrattazione preliminare. Dall'inquadramento teorico alle questioni nella pratica giudiziaria*, cit., 44, spec. 54 ss.; rispetto a preliminare di vendita ad effetti anticipati e *rent to buy*, Id., *L'autonomia negoziale*, 3a ed., Giappichelli, Torino, 2015, 23 ss., 113 ss.; Id., *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, in *Giur. it.*, 2015, 2, 492 ss.

l'attribuzione della situazione soggettiva, in una conseguente (lata) *procedimentalizzazione dell'operazione economica di scambio*<sup>69</sup>.

Tale asserto, in quanto ambisca a non venire relegato al piano empirico della descrizione<sup>70</sup>, esige, invero, la spendita di qualche precisazione, essendo (già in astratto) la nozione di *procedimento giuridico* (come anche, ammessane una pacifica individuazione, la legittimità o l'utilità del suo utilizzo<sup>71</sup>) nel *diritto privato*, e (più in dettaglio) nella *contrattazione traslativa*, perplessa<sup>72</sup>.

---

<sup>69</sup> Cfr. spec., da ultimo, Luminoso, *Contratto preliminare, sue false applicazioni e regole di circolazione dei diritti*, cit., 937, ove si legge che, stipulando un preliminare di vendita ad effetti anticipati, «le parti frazionano e segmentano l'attuazione dell'operazione»; in termini consimili, De Matteis, *La contrattazione preliminare e la modalità del vincolo a contrarre*, cit., 636; Id., *La sequenza preliminare-definitivo e la modularità del vincolo nelle fonti convenzionali dell'obbligo a contrarre*, cit., 7, nt. 14, 20, la quale si esprime in termini di «procedimento di formazione dell'operazione economica, realizzato attraverso una struttura bifasica»; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, 1, 42, 63, che, con riguardo al *rent to buy*, scrive di operazione a struttura «bifasica» e di «procedimentalizzazione dello scambio»; Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2015, 3, 817, il quale registra un generale «trend nel senso della procedimentalizzazione delle alienazioni immobiliari a titolo oneroso».

<sup>70</sup> Sottolinea puntualmente, in proposito, Galeotti, *Contributo alla teoria del procedimento legislativo*, Giuffrè, Milano, 1957, 13, come, nel discorso giuridico, il lemma *procedimento* sia stato utilizzato per lungo tempo (e sia, invero, ancora utilizzato) con una valenza *empirica*, come formula di sintesi descrittiva (in modo *approssimativo*, non analitico) di un fenomeno.

<sup>71</sup> In senso critico, seppur con diverse motivazioni, v. Galeotti, *Contributo alla teoria del procedimento legislativo*, cit., 96, e nt. 106, il quale immagina un'incompatibilità tra procedimento (quale successione *necessaria* di fatti ed eventi) e autonomia privata; Ricca, *Contratto e rapporto nella permuta atipica*, Giuffrè, Milano, 1974, 60 ss., spec. 77, che ne assume, invece, l'identità col concetto di formazione progressiva della fattispecie. Con specifico riguardo all'incompatibilità del concetto di procedimento con quello di fattispecie a formazione successiva (dunque, con il negozio condizionato), cfr. Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, Giuffrè, Milano, 1941, 189 ss.

<sup>72</sup> Sul procedimento nel diritto privato, in generale, cfr., fra i molti: Pugliatti, *La trascrizione*, cit., 350 ss., ove la disamina della distinzione, che a breve si menzionerà, tra accezione (*rectius*, in tale contributo: *aspetto*) *sostanziale* (che il chiaro Autore ritiene valida, anche nel diritto privato) e *formale* di procedimento, nonché la netta separazione tra procedimento e formazione successiva della fattispecie; Salv. Romano, *Introduzione allo studio del procedimento giuridico nel diritto privato*, Giuffrè, Milano, 1961, *passim*, spec. 3 ss., 24 ss., cui si deve un'impostazione di ampio respiro e originale («la stessa autonomia [privata] nel suo aspetto dinamico e cioè di svolgimento di poteri è procedimento giuridico») del procedimento come *azione* («creativa di ordinamento») che *si svolge* gradualmente (concretandosi nell'esercizio del potere, «nelle fasi normativa ed esecutiva dell'autonomia privata»), in contrapposto all'*atto* come azione *svolta*; Ravazzoni, *La formazione del contratto*, I. *Le fasi del procedimento*, Giuffrè, Milano, 1966, 5 ss., 120 ss., il quale, prediligendo la nozione *formale* di

*In limine* va rammentato che *procedimento* è, nella sua essenza<sup>73</sup>, *sequenza* di atti e situazioni soggettive, collegati fra loro secondo un *ordine* logico e cronologico prestabilito, in funzione di un determinato *risultato giuridico*<sup>74</sup>.

Per ciò che abbisogna in questa sede, peraltro, nella scienza *privatistica* siffatto concetto, adoperato per solito in un'accezione *ampia* e c.d. *formale* – in principio frutto dell'elaborazione, alla stregua di altra più *specifica*, della dottrina

---

procedimento, reputa che gli atti procedurali concorrano ad integrare la fattispecie finale; G. Benedetti, *Dal contratto al negozio unilaterale*, Giuffrè, Milano, 1969, 48 ss., che opina, invece, l'autonomia degli atti del procedimento, produttivi di effetti cc.dd. *procedimentali*, dalla (struttura della) fattispecie, produttiva di effetti cc.dd. *sostantivi*; Perego, *I vincoli preliminari e il contratto*, Giuffrè, Milano, 1974, 1 ss., che sottolinea, echeggiando Romano, come il procedimento rappresenti la visuale *dinamica* della fattispecie; Di Prisco, voce «Procedimento (dir. priv.)», in *Enc. dir.*, XXXV, Giuffrè, Milano, 1986, 845 ss., il quale, nel complesso di un'approfondita trattazione, considera il procedimento alla stregua di un *collegamento di atti* caratterizzato da unitarietà teleologica; Betti, *Teoria generale del negozio giuridico*, 2a ed., Esi, Napoli, rist., a cura di Crifò, 1994, 300, che assimila procedimento e fattispecie a formazione successiva, reputando il primo una qualificazione *in senso ampio* della seconda. Per quanto concerne, nello specifico, la contrattazione traslativa, v. gli Autori menzionati *supra*, nt. 64.

<sup>73</sup> Un tentativo di configurazione di una nozione *teorico-generale* è esperito, in particolare, da Fazzalari, voce «Procedimento (teoria generale)», in *Enc. dir.*, XXXV, cit., 824 ss. Particolare l'impostazione di Canelutti, *Teoria generale del diritto*, 3a ed., Soc. ed. Foro it., Roma, 1951, 357, che ravvisa nel procedimento un'ipotesi di «atto giuridico continuato» (categoria mutuata dal diritto penale) o «continuazione», corrispondente ad una combinazione di atti collegati causalmente in ragione dell'unità del fine; in precedenza, Id., *Sistema del diritto processuale civile*, II, Cedam, Padova, 1938, 93, il procedimento era stato descritto dall'insigne Autore come «coordinazione di più atti autonomi in vista della produzione di un effetto giuridico complessivo o finale».

<sup>74</sup> Questo, difatti, è il minimo comun denominatore delle definizioni rinvenibili nelle diverse branche del diritto. Cfr., fra i molti, Sandulli, *Il procedimento amministrativo*, Giuffrè, Milano, rist. 1959, 6, 41, il quale precisamente scrive di «successione coordinata di atti, preordinati a un fine unitario» o «coordinazione di attività giuridiche verso il conseguimento di un certo risultato», rappresentato dall'«effetto giuridico in funzione del quale [il procedimento] si svolge», e Id., voce «Procedimento amministrativo», in *Noviss. Dig. it.*, XIII, Utet, Torino, 1966, 1022, di «sequenze di atti – ed operazioni (per es., notificazioni, pubblicazioni) – tra loro collegati funzionalmente in vista e al servizio dell'atto "principale"»; Ravazzoni, *La formazione del contratto*, I. *Le fasi del procedimento*, cit., 5, 19, che si esprime in termini di «serie di attività che debbono essere eseguite in un ordine progressivo necessario e tutte aventi una propria autonomia e coordinate per il conseguimento di un determinato risultato», definito «risultato giuridico finale»; F. Santoro-Passarelli, *Dottrine generali del diritto civile*, 9a ed., Jovene, Napoli, rist. 2012, 103 s., ad avviso del quale il procedimento consta di «fatti, collegati dalla loro funzione unitaria, (...) disposti in un determinato ordine cronologico e logico, ordine necessario per il regolare svolgimento della fattispecie».

*amministrativistica*<sup>75</sup>, cui si debbono i più copiosi ed analitici studi in materia –, è stato messo a profitto in relazione (pressoché *esclusiva*<sup>76</sup>) al tema della *formazione* del

---

<sup>75</sup> Per la scienza *amministrativistica*, nella sua accezione c.d. *sostanziale* il procedimento è serie di atti, ciascuno autonomo nella *struttura* (e produttivi, fino al penultimo, di effetti *prodromici* o *parziali*), (co)ordinati e *nel complesso* considerati in vista di un *effetto finale*, che formalmente è imputato in via *esclusiva* all'*ultimo* (se si preferisce: dall'*atto centrale*) della serie, sebbene, (almeno) nella suggestione del c.d. *atto-procedimento*, discenda piuttosto, in concreto, dal procedimento *come serie*, in luogo di un (singolo) atto: cfr. spec. Forti, "Atto,, e "procedimento,, *amministrativo* (Note critiche), in Aa.Vv., *Studi di diritto pubblico in onore di Oreste Ranelletti*, I, Cedam, Padova, 1931, 457 ss.. In tale accezione il concetto è stato adoperato pianamente, nella dottrina *privatistica*, da Pugliatti, *Esecuzione forzata e diritto sostanziale*, Giuffrè, Milano, 1935, 183 ss.; maggiori sviluppi e meditazioni in Id., *La trascrizione*, cit., 350 ss., ove si spende l'aggettivo *sostanziale* con riguardo (più che ad un'*accezione*) ad un *aspetto* (complementare a quello *formale*) del procedimento, indicante una peculiare «trama strutturale della fattispecie» (laddove quello *formale* designa la «serie delle fasi o momenti del suo ciclo di formazione»). Una critica puntuale alla teorica dell'*atto-procedimento*, che segna uno spartiacque per gli studi in materia, si rinviene, per la dottrina *amministrativistica*, in Sandulli, *Il procedimento amministrativo*, cit., 25 ss., spec. 35 ss., il quale prospetta, per contro, un'*accezione formale* del concetto, in seno alla quale il procedimento rappresenta la (medesima) serie di atti nel suo dinamico *svolgersi* (non già nel suo, statico, *essere svolta*), nel «modo del loro susseguirsi», e costituisce pertanto una categoria *giammai omogenea* rispetto a quella dell'*atto*. Il procedimento è «l'*iter*» attraverso cui si perviene ad un *risultato effettuale*, e non già un particolare atto nella categoria degli atti amministrativi. Nella dottrina *privatistica*, Ravazzoni, *La formazione del contratto*, I. *Le fasi del procedimento*, cit., 7 s., ritiene utile nel diritto privato soltanto l'*accezione formale*, rilevando come quella sostanziale tenda a sfumare nel concetto di *fattispecie complessa*; critico, ma con diversa motivazione, anche Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., 190, nt. 172, per il quale, invece, l'*atto-procedimento* sfumerebbe, in modo inaccettabile, nel concetto di *fattispecie a formazione successiva*. Non sono mancati, in seguito, Autori i quali, superando la dicotomia sostanziale-formale, hanno immaginato una *sintesi* delle due accezioni: per la dottrina *amministrativistica*, v. spec. Galeotti, *Contributo alla teoria del procedimento legislativo*, cit., 23 ss., ove pure l'aggettivo *sostanziale* è inteso non già puntualmente nel summenzionato significato di *atto-procedimento*, bensì come *relativo al contenuto*, in contrapposizione a *formale*; per quella *privatistica*, può menzionarsi Alabiso, *Il contratto preliminare*, Giuffrè, Milano, 1966, 30 s., il quale scorge nelle diverse impostazioni «un elemento di verità e di realtà» (l'*accezione sostanziale* disvelando un «fenomeno di contenuto che effettivamente sussiste»; quella *formale* ponendo in evidenza «l'elemento modale della evoluzione del fenomeno»: sicché, inesatta non è neppure l'idea del procedimento come «fenomeno che sintetizza una forma ed un contenuto»). Nel senso, poi, della *concorrenza* fra le due accezioni (più che di una loro *sintesi*), v. Miele, *Alcune osservazioni sulla nozione di procedimento amministrativo*, oggi in Id., *Scritti giuridici*, I, Giuffrè, Milano, 1987, 123 ss. Una concezione particolare del procedimento è, inoltre, in F. Benvenuti, *Funzione amministrativa, procedimento, processo*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 1952, 118 ss., spec. 129, ove, premessa la considerazione del lemma *funzione* come «momento di concretizzazione di un potere in un atto», si legge che il procedimento è la «manifestazione della funzione», come l'atto la «manifestazione del risultato di quella funzione»; che, ancora, il procedimento è «forma sensibile

*contratto*<sup>77</sup>, nel cui ambito è stato teso a valorizzare, accanto alla prospettiva *statica* della *fattispecie* (già *perfetta: risultato*), una prospettiva *dinamica*<sup>78</sup> (il suo *perfezionarsi*: la modalità del susseguirsi di atti e situazioni soggettive, funzionalizzati al *risultato* del *perfezionamento* della *fattispecie*) del (medesimo) fenomeno giuridico<sup>79</sup>.

---

della funzione», come l'atto il suo «contenuto». Più di recente, una completa panoramica in Villata-Sala, voce «Procedimento amministrativo», in *Dig. disc. pubbl.*, XI, Utet, Torino, 1996, 574 ss.

<sup>76</sup> Si v., a titolo d'esempio, Pugliatti, *Esecuzione forzata e diritto sostanziale*, cit., 183 ss.; Id., *La trascrizione*, cit., 350 ss., che adopera l'accezione *sostanziale* di procedimento, con riferimento, rispettivamente, al *trasferimento coattivo* e alla *pubblicità immobiliare*; Falzea, *La separazione personale*, Giuffrè, Milano, 1943, 64 ss., con riferimento alla *separazione consensuale*; Troisi, *La prescrizione come procedimento*, Esi, Napoli, 1980 (spec. 52 ss. sul problema del concetto di procedimento nel diritto privato), con riferimento alla *prescrizione*.

<sup>77</sup> Cfr., fra i molti, Ravazzoni, *La formazione del contratto*, I. *Le fasi del procedimento*, cit., *passim*; Messineo, *Il contratto in genere*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, XXI-I, Giuffrè, Milano, 1968, 306 ss.; G. Benedetti, *Dal contratto al negozio unilaterale*, cit., 50 ss.; Cataudella, *Sul contenuto del contratto*, Giuffrè, Milano, rist. 1974, 42 ss.; Id., *I contratti. Parte generale*, 4a ed., Giappichelli, Torino, 2014, 41 ss.; Perego, *I vincoli preliminari e il contratto*, cit., 1 ss.; Landini, *Formalità e procedimento contrattuale*, Giuffrè, Milano, 2008, 35 ss.; Franco, *Autonomia privata e procedimento di formazione della regola contrattuale*, Cedam, Padova, 2012, 33 ss.; Perfetti, *La conclusione del contratto*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2016, 2 ss.

<sup>78</sup> Rileva R. Scognamiglio, *Dei contratti in generale* (Art. 1321-1352), in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 1970, *sub art.* 1326, 79, che, nell'ambito della formazione del contratto, il concetto di *procedimento* è utilizzabile, in un senso «generico e improprio», (soltanto) per la «messa in evidenza la prospettiva dinamica del contratto», cioè il «“farsi” del contratto». Che il concetto di procedimento si connoti per un *quid* dinamico, è, comunque, un dato comune a tutte le varie impostazioni: cfr., per tutti, Franco, *Autonomia privata e procedimento di formazione della regola contrattuale*, cit., 64, nt. 133; particolare attenzione, d'altronde, è dedicata a questo profilo da Salv. Romano, *Introduzione allo studio del procedimento giuridico nel diritto privato*, cit., 3 ss., il quale, dopo aver contrapposto la *visuale statica* della *fattispecie* (riguardata come «somma degli elementi in vista di un effetto») ad una «visuale dinamica», di studio del negozio come «progressione di attività», spende la nota e fortunata formula «il procedimento non va considerato come azione svolta ma come svolgersi dell'azione».

<sup>79</sup> Che il procedimento venga quivi orientato non già al risultato dell'effetto prodotto dalla *fattispecie*, bensì a quello alla *formazione dell'accordo* (in concreto: il procedimento, rispetto al contratto di compravendita, non viene inteso come sequenza di atti collegati in funzione della produzione dell'effetto reale, bensì della costituzione del contratto, dal quale, poi, scaturiscono effetti reali) è dato ben esplicitato, ad esempio, da Cesaro, voce «Opzione nel contratto», cit., 561, ove si asserisce che (il procedimento del)la *formazione del contratto* riguarda «lo svolgimento di un'attività, più o meno articolata, delle parti, diretta a conseguire il risultato finale della esistenza dell'accordo».



Di fatto appiattito, con un modulo *generico*, a sinonimo di *iter formativo* della *fattispecie contrattuale*<sup>80</sup>, esso è stato quindi impiegato per designare cicli formativi cc.dd. *semplici*<sup>81</sup>, *non* inglobanti (altre) fattispecie contrattuali (artt. 1326 ss. c.c., con l'esclusione dell'art. 1331; in particolare: la sequenza *proposta-accettazione*), e, alla stessa stregua, pure quelle ipotesi di formazione d'una fattispecie contrattuale (funzionalmente *finale*) il cui completamento è preceduto, a guisa di *tappe intermedie*<sup>82</sup>, da fattispecie contrattuali (funzionalmente *strumentali*<sup>83</sup>) in sé *perfette*, quali le sequenze contratto d'opzione-contratto *finale* e, finanche, contratto *preliminare* (c.d. *puro*)-contratto *definitivo*<sup>84</sup>.

---

<sup>80</sup> Esemplificativo Troisi, *La prescrizione come procedimento*, cit., 53, ove si legge che «veri e propri atti procedimentali sono configurabili nell'*iter* formativo di qualsiasi figura contrattuale e perfino in taluni negozi unilaterali».

<sup>81</sup> Cioè a dire, *negozialmente* semplici (in primo luogo, lo schema *proposta-accettazione*, riguardati alla stregua di atti *del procedimento* di formazione): di «procedimento complesso di formazione del contratto» discorre, con riguardo alla stipulazione di *negozi* preparatori al contratto definitivo, discorre G. Gabrielli, *Il rapporto giuridico preparatorio*, Giuffrè, Milano, 1974, 1 ss. Il concetto è stato adoperato anche per designare il ciclo formativo dei contratti *reali*, riguardando la *traditio* come atto del procedimento perfezionativo del ciclo: cfr. spec. G. Benedetti, *Dal contratto al negozio unilaterale*, cit., 64 ss., spec. 75 ss.

<sup>82</sup> Di fattispecie *negoziali* autonome, costituenti altrettante *tappe* verso la posizione di un diverso *negozio*, discorre, ancora, G. Gabrielli, *Il rapporto giuridico preparatorio*, cit., 9 s., con riferimento a patto d'opzione, patto di prelazione, contratto preliminare e proposta irrevocabile.

<sup>83</sup> *Funzionalmente* bensì, ma non *strutturalmente*: cfr. Perego, *I vincoli preliminari e il contratto*, cit., 15 ss., 108; v. anche Franco, *Autonomia privata e procedimento di formazione della regola contrattuale*, 106. Sotto questo secondo profilo, si tratta infatti di fattispecie che in nulla si discostano da quelle finali, in quanto perfette e autonome (ossia, non costituenti una *frazione* di quella finale: l'opzione, in particolare, può dirsi, a tutto concedere, *incorporare* tale frazione, ma certo non può *confondersi* con essa, degradando a mera proposta; il preliminare si limita a fissare il *contenuto* del contratto definitivo) e produttive di *effetti* non meramente *preliminari*, se a codesto aggettivo si attribuisce la tradizionale accezione rinvenibile in Rubino, *La fattispecie e gli effetti giuridici preliminari*, Giuffrè, Milano, 1939, *passim*, spec. 121 ss.

<sup>84</sup> Sul preliminare (*puro*) riguardato come *fase* del procedimento di formazione del definitivo, cfr. la ricognizione offerta da Mustari, *Il lungo viaggio verso la 'realità'. Dalla promessa di vendita al preliminare trascrivibile*, Giuffrè, Milano, 2007, 229 ss. Va precisato, peraltro, che plurime sono le sfumature riscontrabili nella dottrina a tal proposito: cfr. *ex multis*, Tamburrino, *I vincoli unilaterali nella formazione progressiva del contratto*, Giuffrè, Milano, 1954, 213 ss., 314 ss., il quale, nell'inquadrare la sequenza preliminare-definitivo, fa leva (come poi divenuto d'uso comune) sul concetto di «formazione progressiva del contratto», inteso in senso ampio; Salv. Romano, *Vendita e contratto estimatorio*, in *Tratt. Grosso-Santoro-Passarelli*, V, I, Vallardi, Milano, 1960, 113, 169 ss., ove la configurazione, nel prisma del «procedimento negoziale» (nell'accezione, di ampio respiro, propria

Su questa (vasta) scia, la sua (teorica) idoneità a fungere da strumento classificatorio rispetto allo schema traslativo plasmato dalle suddette figure contrattuali, sol che si trascorra – si badi – dalla formazione della fattispecie-contratto (causale) traslativo alla formazione della fattispecie-atto di trasferimento, è, per necessità logica, *in re ipsa*.

Ai presenti fini, tuttavia, la sua (concreta) utilità, permanendosi sui binari analitici tradizionali del ciclo formativo dell'atto, può essere apprezzata – non tanto in punto d'incidenza dei cc.dd. vincoli preliminari<sup>85</sup>, che alla formazione dell'atto finale

---

del chiaro Autore) della vendita, di una «volizione preliminare» cui segue una «volizione concreta», e la qualificazione del preliminare come contratto «normativo», in quanto avente ad oggetto la conclusione di un successivo contratto; Id., *Introduzione allo studio del procedimento giuridico nel diritto privato*, cit., 81 ss., ove la replica della qualificazione del preliminare come contratto «normativo», ulteriormente specificando di intendere tale aggettivo in un'accezione non conforme a quella comune (nella prospettiva di questa autorevole dottrina, tale categoria ricomprenderebbe sia i contratti che non obbligano al successivo contratto – ai quali, per solito, è confinata la categoria – sia quelli che al predetto risultato obbligano), in quanto prevede e regola la formazione del definitivo; Alabiso, *Il contratto preliminare*, cit., 28 ss., spec. 34 ss., che, echeggiando Romano, nel ricostruire la sequenza preliminare-definitivo come «procedimento negoziale», precisa che l'elemento dinamico quivi attiene nello specifico, non già (come nella formazione del contratto non contemplante il preliminare) all'«accordo», bensì alla «norma», cioè a dire alla «volizione» del regolamento, preliminare prima e concreta in seguito; Ravazzoni, *La formazione del contratto*, I. *Le fasi del procedimento*, cit., 91 ss., che definisce preparatori i contratti che «incidono (...) sul procedimento di formazione» di uno stipulando contratto, e vi fa rientrare, fra gli altri, il preliminare; Perego, *I vincoli preliminari e il contratto*, cit., 15 ss., 108 ss., ad avviso del quale il preliminare importa, come l'opzione, una complessificazione della tecnica formativa del contratto, producendo in capo alle parti, nella (appunto) formazione, vincoli (consistenti in obblighi o soggezioni); Di Prisco, voce «Procedimento (dir. priv.)», cit., 865 ss., il quale, oltre ad osservare che il procedimento (comunque unitario) può constare del susseguirsi di più fattispecie produttive di effetti finali (nel senso di cui alla nt. 78), afferma l'irriducibilità della formazione del contratto definitivo all'ordinario iter di formazione del contratto; Cataudella, *I contratti. Parte generale*, cit., 78 ss., ove, se con riguardo all'opzione si legge di uno schema perfezionativo affatto diverso dallo scambio di proposta e accettazione, con riguardo al preliminare si fa pur sempre menzione di una differente «modulazione» del procedimento di formazione del contratto. Assai peculiare, poi, la posizione di Palermo, *Contratto preliminare*, cit., spec. 125 ss., cui si deve una ricostruzione, in base alla quale l'opzione, ed anche il preliminare (per la verità, nella disamina dell'Autore, in ispecie: di vendita ad effetti anticipati), costituirebbero negozi configurativi, ambedue produttivi di effetti meramente procedurali.

<sup>85</sup> La terminologia, di uso comune, è presa a prestito da Perego, *I vincoli preliminari e il contratto*, cit., *passim*. Essa è stata, per vero, tacciata di ambiguità (cfr. E. Panzarini, *Il contratto di opzione. I. Struttura e funzioni*, Giuffrè, Milano, 2007, 3, nt. 2), sulla base del rilievo che l'aggettivo preliminare andrebbe più opportunamente riferito al solo (vincolo che sorge dal) contratto preliminare. Tuttavia,

presiedono: il quale poco o nulla aggiungerebbe alle riflessioni in passato estese sopra l'opzione (*leasing* traslativo) e il preliminare (puro: preliminare di vendita ad effetti anticipati e *rent to buy*); tutt'al più – per porre in evidenza che, nella scansione temporale della serie, codesto atto – come già si è avuto modo di abbozzare – (di regola) succede al contratto iniziale quando l'assetto d'interessi divisato è stato, per il resto, realizzato<sup>86</sup>. Tanto significa che, nei casi di specie, la fase formativa dell'atto di trasferimento annovera comportamenti e situazioni soggettive correlate che si svolgono in organizzata sequenza, nella misura in cui il *potere* (*rectius*, la sua *attualità*) di provocarne o pretenderne (innescando l'*obbligo* altrui) il perfezionamento postula l'adempimento di preesistenti *doveri* (il pagamento del corrispettivo, la consegna), costituiti da un atto anteriore<sup>87</sup>.

Oltre al rimarco di ciò, d'altra parte, la cennata prospettiva, nell'attuale contesto, in tutta evidenza non è in grado di assolvere. Non può, insomma, apprestare una chiave di lettura adatta a cogliere il *proprium* dello schema traslativo

---

deve notarsi che altro è il *vincolo* (ossia, un effetto), altro la *fonte* del vincolo (il contratto): specificato che l'aggettivazione ha da apprezzarsi soltanto sul piano *funzionale*, un vincolo (in senso ampio, certo) preliminare (quale effetto *finale* e *sostanziale* di una fattispecie, però, funzionalmente strumentale) può sorgere sia dal contratto d'opzione, *sub specie* di rapporto soggezione-diritto potestativo, sia dal contratto preliminare, *sub specie* di rapporto obbligatorio. Si preferisce adoperare tale terminologia, rispetto al sintagma – sovente utilizzato, d'altronde, quale equipollente – *rapporti giuridici preparatori*, giacché l'insigne Autore che la locuzione ha coniato, quando discorre di *rapporto giuridico preparatorio* in senso proprio (cfr. G. Gabrielli, *Il rapporto giuridico preparatorio*, cit., *passim*, spec. 48 ss.), declina il sintagma al *singolare*, e non già al *plurale* [diversamente in Realmonte (a cura di), *I rapporti giuridici preparatori*, Giuffrè, Milano, 1996]. Ciò, in quanto l'anzidetta locuzione, nella prospettiva di Gabrielli, è precipuamente volta a definire una categoria *unitaria* raggruppante (gli effetti ricollegati a) figure negoziali eterogenee, individuando l'elemento collettore negli effetti preliminari (con lemma generico: *aspettativa* di diritto) che in ogni ipotesi assistono, in forma di cc.dd. *obblighi complementari*, il c.d. *diritto al contratto*, prescindendo dalla specifica conformazione di tale diritto.

<sup>86</sup> Cfr. spec. Di Prisco, voce «Procedimento (dir. priv.)», cit., 866, con riguardo al preliminare di vendita ad effetti anticipati.

<sup>87</sup> Cfr. sempre Di Prisco, voce «Procedimento (dir. priv.)», cit., 866. Questa dottrina si espone, peraltro, a possibili fraintendimenti laddove scrive, a proposito dell'ipotesi del preliminare di vendita ad effetti anticipati, di «inclusione» della *compravendita* in un procedimento. Se con ciò si vuol significare che il fenomeno della contrattazione in parola rappresenti un particolare procedimento formativo del contratto (causale) traslativo, ci si colloca in una prospettiva nient'affatto dissimile da quella di chi qualifica il contratto iniziale come negozio di configurazione (v. *supra* e *infra*, ntt. 64, 78, 82).

de qua (e, con esso, un punto di *discrimine* rispetto ad *altro* schema), che (davvero) sia idoneo a giustificare l'aggettivazione siccome *procedimentale*<sup>88</sup> (e, nel raffronto con l'art. 1376 c.c., la qualifica di *atipico*).

Affinché quest'ultimo s'appalesi è giocoforza adottare, a monte, una (più) stretta e sostanziale accezione del concetto<sup>89</sup>, e rivolgere la serie di cui il procedimento

---

<sup>88</sup> Salvo, a tutto concedere, non s'intenda aderire alla suggestione che, nella sostanza, ne offre una spiegazione in termini di variante *reale* di una contrattazione (causale) traslativa ordinariamente *consensuale*, ossia, in definitiva, di un particolare procedimento di formazione del contratto di compravendita: cfr. Palermo, *Contratto preliminare*, cit., *passim*, spec. 125 ss.; Id., *Contratto preliminare e "interesse al differimento"*. *Un secolo di teorie in una soggettiva rivisitazione*, cit., 44, spec. 54 ss.; Id., *L'autonomia negoziale*, cit., 23 ss., 113 ss.; Id., *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 492 ss. In tal caso, più che di *procedimento traslativo*, dovrebbe discorrersi, semmai, di *procedimento reale di formazione* del contratto (causale) traslativo. Va sottolineato che l'impostazione dell'Autore – ad avviso del quale, peraltro, il preliminare (puro) sarebbe *nullo*, o costituirebbe un (mero) obbligo *a trattare* – postula una considerazione dell'art. 1376 c.c. quale norma inderogabile d'ordine pubblico, secondo una visione dogmatica, affatto superata, del principio del consenso traslativo: cfr. *infra*, § 4.

<sup>89</sup> Val bene rammentare che, ad avviso di autorevoli dottrine, in un'accezione *stretta e tecnica* la nozione di procedimento concernerebbe soltanto sequenze di atti *strutturalmente autonomi* collegati sul piano della *validità* o (della durata) degli *effetti* dell'atto finale. Cfr., sul punto, Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., 190 s., cui si deve un'accurata ricostruzione (merita precisare, non pacifica: *contra*, fra gli altri, Galeotti, *Contributo alla teoria del procedimento legislativo*, cit., 44 s., nt. 48), nell'ambito della delimitazione dei confini tra procedimento e formazione successiva della fattispecie, circa il modo di collegamento degli atti nel procedimento (*in senso stretto*): scrive l'illustre Autore che, mentre nella fattispecie a formazione successiva la serie temporale degli atti (od atti ed eventi) configura una «unità giuridica» (non, s'intende, meramente *concettuale*), fonte *unitaria* dell'effetto, di talché i singoli atti confluiscono in una fattispecie (più) complessa (ma, si ripete, *unitaria*) quali «componenti»; nel procedimento, invece, i singoli atti concorrono alla determinazione di quello finale nella veste di «semplici determinanti», ossia sono finalizzati a renderlo *legittimo*, conservando (rispetto ad esso) una propria *autonomia strutturale*; conf. R. Scognamiglio, *Sulla invalidità successiva dei negozi giuridici*, oggi in Id., *Scritti giuridici*, I, Cedam, Padova, 1996, 200, per il quale, nel «procedimento in senso tecnico», la «connessione degli atti viene ritenuta necessaria soltanto per la validità»; Pugliatti, *La trascrizione*, cit., 350 s., il quale riporta integralmente il passo di Falzea, prestando piena adesione alle sue conclusioni nell'affermare che «la delineazione di uno schema generico del procedimento, comprensivo del ciclo della formazione successiva, nasconde una differenza di tipo strutturale, che è legata al dato positivo, e senza ragione annulla i risultati di quell'analisi, la quale ha portato alla identificazione del concetto di procedimento in senso stretto, sul riflesso, appunto, dell'esperienza obiettiva». Giova sottolineare che, nella visione del Galeotti, *Contributo alla teoria del procedimento legislativo*, cit., 23 ss., 47 ss., fattispecie a formazione successiva e procedimento (cui, si rammenta, è negata cittadinanza nell'ambito dell'autonomia privata) comunque non coinciderebbero, il tratto qualificante del secondo (che egli reputa *species* del *genus* fattispecie a formazione successiva) essendo il carattere *necessario* della sequenza, provocato

consta, piuttosto che al *risultato* della *perfezione dell'atto*, al *risultato* (appunto) *traslativo*<sup>90</sup>.

Gli è, difatti, che nelle ipotesi in discorso il trasferimento della situazione soggettiva è bensì formalmente imputabile (in via *esclusiva*) all'atto finale di una *sequenza bipartita*, e non già ad una fattispecie (*contrattuale*) complessa<sup>91</sup> che compendi *sullo stesso piano*, alla stregua di una c.d. *opération à procédure*<sup>92</sup>, quello e il contratto iniziale; si tratta pur sempre, d'altro canto, di un atto «muto»<sup>93</sup> in punto di *causa*, in quanto atto di *puro trasferimento*. Demandando una più puntuale analisi al paragrafo che seguirà<sup>94</sup>, può sin d'ora anticiparsi che, giusta l'avviso della dottrina

---

dall'ordinamento mediante il ricorso alle situazioni soggettive dell'*obbligo* o dell'*onere* (viceversa, nella fattispecie a formazione successiva, il procedere della sequenza sarebbe meramente *eventuale*).

<sup>90</sup> Può essere utile richiamare, al proposito, la recente e oculata analisi di Bocchini, *Le vendite immobiliari*, cit., I, 272 ss., 397, il quale scrive che lo schema traslativo può essere «manovrato» dalle parti sia sotto il profilo della *formazione* del contratto (causale) traslativo (allorché, in particolare, le parti facciano «coincidere la conclusione del contratto (...) con la consegna del bene e/o con il pagamento del prezzo»), sia sotto il profilo della *efficacia*: menzionato lo strumento tipico del *riservato dominio*, l'Autore afferma che, nella contemporaneità, gli stessi risultati conseguibili con tale strumento vengono sovente realizzati da diverse figure contrattuali (il riferimento è, in dettaglio, a *rent to buy* e *leasing*); in seguito, al medesimo proposito, si fa menzione di «tipologie di contrattazione immobiliare» che consistono in «sequenze contrattuali variabili che modulano la produzione dell'effetto traslativo».

<sup>91</sup> Potrebbe ricorrersi, tutt'al più (ma v. *infra*, § 4, sulla natura dell'atto di puro trasferimento), alla suggestione della fattispecie *traslativa* complessa (costante del contratto iniziale e dell'atto esecutivo finale), echeggiando la ricostruzione di Campagna, *Il problema dell'interposizione di persona*, Giuffrè, Milano, 1962, 88 ss., con riferimento al congegno traslativo del mandato ad acquistare beni immobili (art. 1706, comma 2°, c.c.).

<sup>92</sup> Cfr. Boyer, *Les promesses synallagmatiques des vente. Contribution à la théorie des avants-contrats*, in *Rev. trim. dr. civ.*, 1949, 17 ss., che mutua un concetto elaborato, nella scienza *amministrativistica*, da M. Hauriou, *Précis de droit administratif et de droit public général: à l'usage des étudiants en licence et en doctorat ès-sciences politiques*, 4a ed., I, Larose, Paris, 1901, 278 («l'opération [administrative] est une série d'actes qui concourent à un résultat administratif»), per esprimere l'avviso che promessa di vendita e vendita integrino una fattispecie (*contrattuale*) unitaria, come il contratto fra persone lontane.

<sup>93</sup> Così Luminoso, *Appunti sui negozi traslativi atipici*, cit., 2.

<sup>94</sup> Cfr. *infra*, § 4.

più autorevole<sup>95</sup>, alla *potenza giuridica*<sup>96</sup> (dunque: alla *validità*; non, per contro, al *perfezionamento*<sup>97</sup>) di quest'atto è indispensabile – oltre all'indicazione espressa dello scopo (*soggettivo*) dell'attribuzione (c.d. *expressio causae*), che ne completa la *struttura* negoziale (arg. ex art. 1988 c.c.) – la sussistenza del rapporto fondamentale (arg. ex artt. 1323, 1343, 1418, comma 2°, c.c.), dal quale esso ripete la propria *funzione* (*oggettiva*)<sup>98</sup>.

In altre parole, per la (idoneità dell'atto finale alla) *produzione dell'effetto reale* occorre che, *prima* dell'atto finale, risulti validamente perfezionato un diverso atto (il contratto iniziale), il quale ne costituisce la *causa (remota o esterna)*<sup>99</sup> ovvero, con più moderna espressione, il c.d. *presupposto causale (oggettivo esterno)*<sup>100</sup>.

---

<sup>95</sup> Cfr., fra gli altri, Natoli, *L'attuazione del rapporto obbligatorio. Appunti delle lezioni*, II, Giuffrè, Milano, 1966, 46; Portale, *Principio consensualistico e conferimento di beni in proprietà*, cit., 934; Mengoni, *Gli acquisti «a non domino»*, cit., 205; Mariconda, *Il pagamento traslativo*, in *Contr. e impr.*, 1988, 735 ss.; Navarretta, *La causa e le prestazioni isolate*, cit., 105 s.; Luminoso, *Appunti sui negozi traslativi atipici*, cit., 8.

<sup>96</sup> Si riprende il sintagma utilizzato, con riguardo al procedimento *in senso stretto*, da Franco, *Autonomia privata e procedimento di formazione della regola contrattuale*, cit., 52.

<sup>97</sup> Nonostante le difficoltà insite nel tentativo di tenerli distinti *in concreto* (v., ad esempio, il rilievo di D'Amico, *Formazione del contratto*, oggi in Id., *Profili del nuovo diritto dei contratti*, Giuffrè, Milano, 2014, 5, e nt. 11), i due profili della *formazione* dell'accordo e della *validità* del contratto non sono affatto sovrapponibili, essendo possibile attribuire il predicato della validità (od invalidità) soltanto ad un contratto *perfezionato*: cfr., per tutti, G.B. Ferri, *Considerazioni sul problema della formazione del contratto*, oggi in Id., *Saggi di diritto civile*, Maggioli, Rimini, 1984, spec. 255 ss.; spunti anche in Vitucci, *I profili della conclusione del contratto*, Giuffrè, Milano, 1968, spec. 203 ss.

<sup>98</sup> Per altra dottrina, maggiormente legata alla tradizione, l'esistenza del rapporto fondamentale è (comunque) necessaria (almeno) per la *conservazione degli effetti*, legittimato essendo in caso contrario il *solvens* ad esperire la *condictio indebiti*: cfr. spec. Betti, voce «Causa del negozio giuridico», in *Noviss. Dig. it.*, III, Utet, Torino, 1959, 32; Giorganni, voce «Causa (dir. priv.)», cit., 568; F. Gazzoni, *Contratto preliminare*, cit., 18 ss.

<sup>99</sup> Di *causa remota* discorre, sulla scorta di suggestioni romanistiche, Betti, voce «Causa del negozio giuridico», cit., 32; Id., *Teoria generale del negozio giuridico*, cit., 205 ss. Comune, invece, la locuzione *causa esterna*, per la quale può farsi rinvio, *ex multis*, a Gorla, *Il contratto. Problemi fondamentali trattati con il metodo comparativo e casistico*, I, Giuffrè, Milano, 1954, 98 ss., 122 ss.; v. anche Campagna, *I "negozi di attuazione" e la manifestazione dell'intento negoziale*, cit., 201, con riferimento al c.d. *pagamento traslativo*.

<sup>100</sup> In conformità degli approdi di quella dottrina cui, nel passato recente, si deve il più analitico approfondimento del tema: cfr. Navarretta, *La causa e le prestazioni isolate*, cit., 273 ss., spec. 284 ss.; Id., in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale (artt. 1321-1349)*, cit., 624 ss., spec. 627 ss., la quale, premettendo d'intendere la nozione di *causa* come *funzione* («capacità concreta

Se così è, nello schema in esame (e non altro) s'individua un *procedimento traslativo* (dunque: una sequenza ordinata di atti collegati necessaria perché l'effetto reale, in grazia della validità dell'ultimo della serie, abbia a potersi produrre; non già, invece, per la *perfezione del contratto*, che l'effetto dovrebbe produrre) per ciò che quand'anche, con riguardo ad altro, di *procedimento* voglia discorrersi, esso (in quanto *procedimento formativo del contratto*, produttivo dell'effetto reale) giammai influisce (meglio, influisce *di per sé*) su tale profilo. L'inesistenza o l'invalidità che involgano proposta e accettazione, come le vicende dell'opzione, o si risolvono sul piano della (mancata) *conclusione* del contratto (causale) traslativo, o, a ben meditare, non *per forza* determinano *invalidità* di quel contratto<sup>101</sup>; se, al momento della stipula del contratto traslativo definitivo, manca o è invalido il preliminare (puro), è guadagno consolidato che – salva la prova che ragione unica o principale della stipula sia stata, per il paciscente, l'erronea convinzione del carattere vincolante del preliminare (art. 1429, n. 4, c.c.) – il definitivo sia *valido*, e produttivo d'effetti<sup>102</sup>. Per converso, se manca o è invalido il contratto iniziale, l'atto di

---

di funzionamento dell'atto misurata in rapporto al programma predisposto dai contraenti»), rileva che, nonostante tale *funzione* sia di necessità *intrinseca* all'atto (di qui, come già riferito, la censura della locuzione tradizionale *negozi con causa esterna*), il «suo concreto funzionamento possa dipendere [oltreché da un elemento interno] da un *quid* esterno all'atto, incidente sulla originaria funzionalità della causa e definito dall'Autrice «presupposto causale [di tipo oggettivo] esterno», il cui difetto si riverbera sulla nullità dell'atto.

<sup>101</sup> Così, senz'altro, quando il contratto d'opzione sia invalido per un vizio che, esistente al momento del suo perfezionamento, sia venuto meno all'epoca della conclusione del contratto finale: cfr. Favale, *Opzione* (Art. 1331), in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2009, 145 s. Ma, più in generale, se si reputa possibile immaginare che l'invalidità dell'*opzione* non importi caducazione della *proposta* che essa (*lato sensu*) *incorpora* (i.e. un'invalidità riferita al patto di irrevocabilità, e non alla proposta in sé considerata), in assenza di revoca apposta da parte dell'optante, essa proposta potrebbe bensì combinarsi con un'accettazione dell'opzionario, sì da perfezionare il contratto finale: cfr. Giofrè, *La sopravvivenza del contratto principale all'invalidità dell'opzione*, in *Riv. dir. civ.*, 2001, II, 171 ss., spec. 177 ss.; conf. Gallo, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale* (artt. 1321-1349), cit., *sub* art. 1331, 372, il quale adduce a favore di questa tesi il principio di *conservazione del contratto* e la disciplina dell'invalidità *parziale*.

<sup>102</sup> La configurazione di soluzioni difformi (pure affacciate, specie in passato, dagli interpreti: esempi in Alabiso, *Il contratto preliminare*, cit., 171 s.; Rascio, *Il contratto preliminare*, Jovene, Napoli, 1967, 182 ss.) dipende, invero, dall'inquadramento (che qui non s'intende accogliere) del definitivo come *atto meramente solutorio*: per una lucida analisi della questione, cfr., di recente, Poletti, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale* (artt. 1350-1386), cit., *sub* art. 1351, 151 ss.,

trasferimento, ancorché suscettibile di perfezionamento, è *in ogni caso insuscettivo* di produrre effetti.

Tale circostanza agevolmente si giustifica non appena si sia fatta luce su ciò che, laddove un contratto (causale) traslativo come la compravendita – in qualunque modo si *formi*; sia preceduto o no da un'opzione o da un preliminare (puro) –, *causalmente autosufficiente, programma* il trasferimento e spiega il relativo *effetto* (compenetrando *titulus* e *modus acquirendi*), nei casi in rassegna a *connotare causalmente l'atto finale* (e con esso l'intera operazione economica) è il contratto iniziale, ma questo, pur contemplando il *trasferimento* (si presti attenzione: il *trasferimento*, non già la *stipulazione del contratto finale o definitivo*) sul piano della *programmazione*, rimette la sua *esecuzione* ad un atto successivo, pertanto necessitante per l'effetto (*sub specie*, si ripete, di requisito di validità) della sua previa stipula.

Lo schema *procedimentale* testé raffigurato si discosta, quindi, da quello di cui all'art. 1376 c.c. – disposizione inerente, del resto, agli *effetti* del contratto (artt. 1372 ss. c.c.), e non alla sua *formazione* (artt. 1326 ss. c.c.) – giacché mentre, con riguardo al secondo, il *consenso* delle parti, scaricatosi nel *perfezionamento* d'un contratto (causale), è bastevole a produrre l'*effetto reale*, non altrettanto vale per queste ipotesi: il contratto iniziale, *determinando la causa* e vincolando immediatamente alla prestazione *sinallagmatica* ha, per ciò stesso, *per oggetto* il trasferimento della situazione soggettiva (*programma*), ma in difformità dall'art. 1376 c.c., *non produce* il relativo *effetto* (*attuazione*), demandandolo, secondo la volontà pattizia, ad un secondo atto; quest'atto, purtuttavia, simmetricamente abbisogna, all'uopo, di poggiare sul(l'effetto del) primo.

---

spec. 163 ss., la quale pure accoglie (sulla scorta di Roppo, *Il contratto*, 2a ed., in *Tratt. Iudica-Zatti*, Giuffrè, Milano, 2011, 620 s.) una tesi che potrebbe definirsi *intermedia*, in quanto operante un distinguo *caso per caso*. Se si riguarda il definitivo come *contratto*, valorizzandone la *causa negotii*, la soluzione naturale (concretandosi una *nuova* e *autonoma* manifestazione di volontà ad opera dei paciscenti, rispetto a quella relativa al preliminare) è la sua *impermeabilità* ai vizi del preliminare (naturalmente: che non siano replicati o perpetuati nel definitivo): cfr., fra gli altri, G. Gabrielli, *Il contratto preliminare*, cit., 137 ss., spec. 196 ss.; G. Gabrielli-V. Franceschelli, voce «Contratto preliminare: I) Diritto civile», in *Enc. giur.*, IX, Treccani, Roma, 1988, 6; C.M. Bianca, *Diritto civile*. 3. *Il contratto*, cit., 189, ove si legge che «se l'obbligazione scaturente dal preliminare non è la causa del contratto definitivo, ne consegue che la mancanza di tale obbligazione per nullità del preliminare non importa nullità del definitivo per mancanza di causa».



A scanso d'equivoci va sottolineato, peraltro, che, nelle ipotesi in rassegna, la mentovata *separazione* fra *titulus* e *modus acquirendi* s'atteggia in modo *differente* rispetto a quanto avviene nei sistemi giuridici che accolgono (in luogo del consenso traslativo) il principio della c.d. *separazione* (*Trennungsprinzip*)<sup>103</sup>. Come si è brevemente indicato in esordio, il principio del consenso traslativo, in prospettiva *storico-comparatistica*, non importa (solo) la compenetrazione fra contratto (causale) obbligatorio traslativo e atto traslativo d'esecuzione, ma segna (anche) il superamento dell'*investitura formale*, cioè a dire della *realità* della fattispecie traslativa (dunque, del *modus*). E l'*investitura*, nella contrattazione traslativa immobiliare, implicherebbe, per il perfezionamento della fattispecie, la necessità del compimento d'un atto *materiale* (i.e. l'iscrizione nel libro fondiario): il quale, nei casi che occupano le presenti pagine, non si configura, producendosi l'effetto reale con la (mera) perfezione dell'atto di trasferimento.

Ciò chiarito, e ampliando la visuale al(la dinamica del)lo *scambio*, la modulazione *procedimentale* (nel senso appena chiarito) della *vicenda traslativa* si scarica, allora, in una (lata) *procedimentalizzazione dell'operazione economica* che la incorpora, dacché il *risultato* (ora) dello *scambio* (trasferimento, prezzo) viene raggiunto mediante un'organizzata sequenza di atti successivi avvinti in un'unità teleologica, e non già mediante un solo contratto (causale). Il rilevato attributo della *complessità giuridico-formale* dell'operazione economica rappresenta, precisamente, il portato di cotale progressione.

4. *Differenze strutturali, sfumature funzionali e comunanza di problemi sollevati dalle figure: sotto il profilo del trasferimento della situazione soggettiva. Derogabilità dell'art. 1376 c.c. e atto di puro trasferimento: natura e struttura.*

Le figure contrattuali dianzi richiamate *differiscono*, come accennato, sul piano del(la struttura) del meccanismo attributivo. Ma le reciproche distanze, naturalmente, non s'esauriscono in tale profilo.

---

<sup>103</sup> Cfr. spec. Muccioli, *Efficacia del contratto e circolazione della ricchezza*, cit., 221 ss.

Per cominciare, la fattispecie del *leasing* traslativo – in quanto si tratti, come generalmente accade, di *leasing* finanziario<sup>104</sup> – contempla (oggi, col conforto legislativo: art. 1, comma 136°, l. 4.8.2017, n. 124<sup>105</sup>), in capo al *lessor*, un obbligo (*prodromico*) di procurarsi la situazione soggettiva sulla *res* presso un *terzo*. Tale elemento non si rinviene né nel (contenuto regolamentare *socialmente tipico*<sup>106</sup> del)

---

<sup>104</sup> V. *supra*, nt. 57.

<sup>105</sup> L'art. 1, comma 136°, l. n. 124/2017 – si rammenta – non discrimina tra (sotto-)tipi di *leasing* finanziario. Si tratta, pertanto, di disposizione applicabile anche al *leasing* (finanziario) di godimento (*supra*, nt. 58). Ad avviso di taluno, peraltro, la disciplina contenuta in tale disposizione, e nei commi immediatamente successivi, segnerebbe piuttosto la *conclusione* della stagione principiata col sestetto binario, cioè a dire il *superamento* della bipartizione delle due tipologie di *leasing* finanziario, ricondotte in tal guisa ad unità: cfr. Bonfatti, *Il leasing è legge*, cit., 2, il quale conclude per la «sopravvenuta irrilevanza della nota distinzione, di origine giurisprudenziale, tra *leasing* qualificabile “traslativo” (...) e *leasing* qualificabile come “di godimento”». L'argomento all'uopo speso consiste nell'osservazione che la disciplina nuova si applica al *leasing* finanziario (senza ulteriori aggettivazioni) unicamente in funzione della «circostanza se all'utilizzatore il diritto di riscatto sia o non sia attribuito, a prescindere dai profili economici (e quindi “finanziari”) delle condizioni pattuite». Senza neppure poter quivi sfiorare l'annoso *problema* (Belvedere, *Il problema delle definizioni nel Codice civile*, Giuffrè, Milano, 1977, *passim*) della vincolatività delle *definizioni* (in ispecie: dei contratti), merita, tuttavia, rilevare, per un verso, che la disciplina di cui all'art. 1, commi 136° ss., l. n. 124/2017, non riguarda *tutti* i profili del rapporto di *leasing* finanziario, bensì regola (*soltanto*) quello del rischio e quello (certo, importante, costituendo l'individuazione della sua disciplina nell'art. 1526, piuttosto che nell'art. 1458, comma 1°, c.c., il fondamento *pratico* precipuo della distinzione in giurisprudenza) della risoluzione per inadempimento; per altro verso, che non sembra peregrino immaginare che al *leasing* traslativo possa applicarsi uno statuto di disciplina in parte difforme rispetto a quello, *generale*, del *leasing* finanziario. Possono tornare utili, al proposito, le indicazioni metodologiche fornite da De Nova, *Il tipo contrattuale*, Cedam, Padova, 1974, 59 ss., spec. 121 ss.; Id., *Nuovi contratti*, cit., 23 ss., il quale, contrapposto il *tipo* al *concetto* – nella misura in cui, laddove la *sussunzione* (metodo *concettuale*) implicherebbe una soluzione binaria (sì/no) alla questione se il singolo contratto rientri o no nel *concetto*, il metodo *tipologico* consentirebbe «una risposta graduale (più o meno), che è in funzione della corrispondenza con il quadro generale» – afferma che il metodo tipologico può operare con funzione *restrittiva* od *estensiva*, secondo che conduca ad *escludere* l'applicazione *integrale* della disciplina ad un contratto (bensì *sussumibile* nel tipo legale, ma non corrispondente «al tipo normativo che il legislatore aveva presente quando ha dettato la corrispondente disciplina») ovvero ad applicare ad un certo contratto «le norme riguardanti un determinato tipo legale, e le norme riguardanti qualche altro tipo».

<sup>106</sup> Ben potendo il preliminare di vendita ad effetti anticipati – altro dal preliminare (puro) – qualificarsi come contratto *socialmente tipico*. Sul carattere tipico e atipico dei contratti, cfr., fra gli altri, Costanza, *Il contratto atipico*, Giuffrè, Milano 1981, *passim*; Breccia, *La nozione di «tipico» ed «atipico»: spunti ricostruttivi*, in Aa.Vv., *Tipicità e atipicità nei contratti*, Giuffrè, Milano, 1983, 3 ss.; Federico, *Tipicità e atipicità dei contratti*, in C. Perlingieri-Ruggeri, *L'incidenza della dottrina sulla giurisprudenza nel diritto dei contratti*, Esi, Napoli, 2016, 165 ss., Circa la varietà di declinazioni che il

preliminare di vendita ad effetti anticipati, né tampoco nel(la disciplina legale del) *rent to buy*, sicché rappresenta – con l’epifenomeno della *struttura trilaterale dell’operazione economica di leasing finanziario*<sup>107</sup>, che assomma al(le parti del) *leasing* in senso stretto il contratto concluso fra *lessor* e *terzo* – un punto di distinguo tra queste e quella<sup>108</sup>.

In secondo luogo, *leasing* traslativo e *rent to buy* condividono, pacificamente<sup>109</sup>, la caratteristica della *composizione eterogenea del corrispettivo* versato da *lessee* e «conduttore»<sup>110</sup> – remunerante in parte la concessione in godimento (*rectius*, la costituzione, immediata, d’un diritto di godimento) in parte la (futura) attribuzione traslativa –, ma soltanto per il secondo l’ordinamento (art. 23, comma 1°, d.l. 12.9.2014,

---

preliminare di vendita ad effetti anticipati assume nella prassi, cfr. spec. De Matteis, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati. Promesse di vendita, preliminari per persona da nominare e in favore di terzo*, cit., 56 ss., la quale, sulla base delle risultanze dei repertori giurisprudenziali, ravvisa come ipotesi paradigmatiche: in primo luogo, un preliminare che prevede la *consegna anticipata* della cosa e il *pagamento rateale del prezzo*; in secondo luogo, un preliminare che prevede il *pagamento integrale anticipato del prezzo*; in terzo luogo, un preliminare di vendita di *cosa futura* con *pagamento anticipato del prezzo* ed *eventuale consegna anticipata* della cosa; in quarto luogo, un preliminare di vendita con *clausola per sé o per persona da nominare* e *pagamento integrale anticipato del prezzo*. Diffuso è inoltre, nella prassi, il preliminare di permuta di area edificabile contro appartamento da costruire su tale area, e consegna anticipata del bene (una volta venuto ad esistenza).

<sup>107</sup> Cfr., per tutti, Bussani, *Contratti moderni*. Factoring, franchising, leasing, cit., 261 ss.

<sup>108</sup> L’opera di regolamento di confini affatica gli interpreti soprattutto con riguardo alla discrezione tra *leasing* (finanziario) e *rent to buy*. Come si avrà modo di meglio precisare a suo luogo (v. *infra*, Cap. II), consensi trasversali quanto ad importanza raccoglie, per vero, il rilievo che, nel contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, il concedente sia già titolare della situazione soggettiva sull’immobile (e non un intermediario il quale appositamente l’acquista, al fine di concederlo in godimento all’aspirante acquirente): cfr. Poletti, *L’accesso “graduale” alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 45; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, in *Riv. notar.*, 2015, 1, 50; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all’art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, in *Contr. e impr.*, 2015, 4-5, 978, 982.

<sup>109</sup> Per il *rent to buy*, il dubbio, stante la formulazione dell’art. 23, comma 1°, d.l. n. 133/2014, non può sussistere. Ma l’affermazione è tralatizia anche con riguardo al *leasing* traslativo: v. Cass., 13.12.1989, nn. 5569-5574.

<sup>110</sup> Così, con rivedibile scelta terminologica (giacché importante una sovrapposizione con il conduttore *locatizio* di cui agli artt. 1571 ss. c.c.), definisce il concessionario del godimento l’art. 23, d.l. n. 133/2014.

n. 133) dispone come *necessitata* (pena, giusta l'opinione più diffusa, la *riqualificazione* del contratto<sup>111</sup>) la previsione, nel regolamento contrattuale, d'una puntuale *suddivisione convenzionale* delle due componenti. Soltanto nel *rent to buy*, in altri termini, la suddivisione è (resa) *formale*: ciò che acquista soverchia rilevanza in tema di *restituzioni* (art. 23, commi 1°-bis, 5, 6, d.l. 12.9.2014, n. 133).

Nel preliminare di vendita ad effetti anticipati, di converso, la *vulgata* comune non riconosce *neppure* gli estremi d'una siffatta dualità, limitandosi a ravvisare, nel comportamento attuativo del promissario acquirente, il pagamento di (acconti sul) prezzo, di versamenti a titolo di caparra confirmatoria<sup>112</sup> o addirittura – in conformità della singolare ricostruzione della fattispecie (Cass., sez. un., 27.3.2008, n. 7930), imperante in giurisprudenza, in termini di *collegamento* negoziale fra preliminare (puro), *comodato* e *mutuo* – di una dazione a titolo di *mutuo*<sup>113</sup>.

Sennonché, l'esattezza di questa ricostruzione, con riguardo alla *principale* delle declinazioni applicative *socialmente paradigmatiche* della predetta fattispecie<sup>114</sup> (l'unica che, come ognuno s'avvede, abbia rilievo nell'ambito del presente lavoro), è affatto questionabile. La prassi rivela, difatti, che l'*ammontare* del (globale) corrispettivo pattuito in un preliminare di vendita ad effetti anticipati il quale

---

<sup>111</sup> In questo senso, Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 42; Id., *Quando al "rent" non segue il "buy"*, in *Contr.*, 2015, 11, 1054, 1057; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, in *Contr. e impr.*, 2015, 4/5, 952 ss.; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, in *Riv. dir. priv.*, 2015, 4, 354, 362; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, 4, 856; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133)*, in *Riv. notar.*, 2014, 5, 1070. Maggiori dettagli *infra*, Cap. II.

<sup>112</sup> Cfr., da ultimo e per tutti, Calvo, *Contratto preliminare (Art. 1351)*, cit., 160.

<sup>113</sup> Si tratta della nota tesi delineata in Cass., sez. un., 27.3.2008, n. 7930, in *Guida al dir.*, 2008, 12, 23 ss., che ricostruisce il preliminare di vendita ad effetti anticipati in termini di *collegamento* negoziale fra un *preliminare* (puro), un *comodato* (che giustificerebbe l'anticipata immissione nel godimento a vantaggio del promissario acquirente) e un *mutuo* (che giustificerebbe il pagamento anticipato del corrispettivo). A questa suggestione sembrano aver contribuito, soprattutto, Palermo, *Contratto preliminare*, cit., 135 ss.; Corrias, *La nuova disciplina della trascrizione del contratto preliminare e le attuali prospettive di inquadramento del c.d. preliminare ad effetti anticipati*, cit., 1005 ss.; F.M. Gazzoni, *Deve essere autorizzato il preliminare di vendita di un bene del minore? Il promissario acquirente cui sia stata consegnata la cosa è detentore o possessore?*, cit., 723 ss.

<sup>114</sup> Cfr. *supra*, nt. 106.

vincoli – oltrech , s’intende, ad un immediato pagamento (con modalit  *rateale*<sup>115</sup>) del prezzo – ad un’immediata *consegna*, *raramente* viene fissato in misura pari al (mero) valore *capitale* della cosa, consuetudine essendo invece che vi s’accorpi, altres , il suo valore *d’uso* per l’intervallo di tempo intercorrente fra la *traditio* e il trasferimento della situazione soggettiva<sup>116</sup>.

Talora, la bipartizione viene (per giunta) *esplicitata*, allorquando le parti regolamentino l’aspetto in discorso mediante apposite clausole<sup>117</sup>: e in casi consimili, *nulla quaestio* circa l’affinit  dell’ipotesi a quelle summenzionate (in ispecie, al *rent to buy*). Pi  spesso, il dato   bens  *occultato* da una contemplazione *formalmente unitaria* del corrispettivo (la quale, beninteso, impossibilita a discriminare in sede *restitutoria*), ma ci  non significa che, allo stesso modo, la bipartizione (sul piano *economico-sostanziale*) non esista<sup>118</sup>. Il preliminare di vendita

---

<sup>115</sup> Cfr. spec. Alessi, *Il c.d. preliminare di vendita ad effetti anticipati*, cit., 456; De Matteis, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati. Promesse di vendita, preliminari per persona da nominare e in favore di terzo*, cit., 56.

<sup>116</sup> Cfr. ancora De Matteis, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati. Promesse di vendita, preliminari per persona da nominare e in favore di terzo*, cit., 56 ss.; di recente, Calvo, *Contratto preliminare* (Art. 1351), cit., 161. In giurisprudenza, per casi consimili, cfr. Cass., 24.5.2005, n. 10921, in *Guida al dir.*, 2005, 29, 74; Id., 10.7.1991, n. 7637, in *Mass. Foro it.*, 1991.

<sup>117</sup> Rileva De Matteis, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati. Promesse di vendita, preliminari per persona da nominare e in favore di terzo*, cit., 56 s., ntt. 10 s., come sia frequente che le parti, nell’ambito della sequenza preliminare-definitivo, «regolino il godimento del bene – che *medio tempore* verr  concesso al promissario acquirente – secondo una precisa intesa economica»; e come, talvolta, tale intesa assuma la forma di un vero e proprio *collegamento* del preliminare con (autonomi) contratti (*onerosi*) di godimento (locazione; affitto; c.d. *precario oneroso*), destinati ad estinguersi al momento della produzione dell’effetto reale.

<sup>118</sup> Prosegue infatti De Matteis, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati. Promesse di vendita, preliminari per persona da nominare e in favore di terzo*, cit., 57, ntt. 10 s., affermando che, quand’anche le parti non avessero avuto cura di specificare in maniera espressa la dualit  delle componenti, una tale caratteristica potrebbe comunque ricavarsi per implicito da un’analisi che rilevi come «a fronte di un “godimento anticipato” del bene vi sia anche il versamento di una somma di denaro, frazionata in pi  rate, che (...) viene a scontare anche il valore che il godimento del bene ha nelle mani del promissario acquirente». Un’ipotesi per certi versi analoga di contemplazione *formalmente unitaria* del corrispettivo, la quale tuttavia cela (sul piano *sostanziale*) una duale remunerazione (in tal caso: corrispettivo della situazione soggettiva e corrispettivo per l’assunzione, da parte del disponente, di una c.d. *business warranty*), si rinviene tipicamente nella contrattazione traslativa su partecipazioni sociali totalitarie o di «controllo», ove, al fine di ottenere l’inserimento di garanzie pattizie (integranti, secondo la tesi preferibile, clausola atipiche di c.d. *garanzia pura*,

ad effetti anticipati meriterebbe, perciò, d'essere assimilato, sotto questo profilo, al *leasing* traslativo.

Gli scarti, in tal guisa riscontrati, in punto di (struttura del) congegno attributivo e contenuto si riverberano, poi, (anche) sulla *funzione*, generando, a fronte di un'organica caratterizzazione di *leasing* traslativo, preliminare di vendita ad effetti anticipati e *rent to buy* quali tipi contrattuali (*sociali* o *legali*) a(d *efficacia obbligatoria* e) *finalità* (*rectius*, funzione) *traslativa*<sup>119</sup> (nel contesto di un'operazione economica di *scambio*) instauranti un *rapporto di godimento strumentale*<sup>120</sup>, variopinte *sfumature* (funzionali).

Nel *leasing* traslativo, ad esempio, il *lessee* può non solo perfezionare in totale *autonomia* l'atto di trasferimento, ma inoltre rinunziarvi *unilateralmente* (senza che la controparte abbia a dolersi di alcunché); analogamente è a dirsi, quanto alla

---

*funzionalmente* separate dalla vendita: cfr. Corrias, *Garanzia pura e contratti di rischio*, Giuffrè, Milano, 2006, 309 ss.) nel regolamento contrattuale, l'acquirente vede sempre incrementare il prezzo delle partecipazioni: cfr. De Nova, *Il Sale and Purchase Agreement: un contratto commentato*, Giappichelli, Torino, 2011, 40.

<sup>119</sup> Il lemma *finalità* andrebbe infatti intesi in un'accezione, per vero, più *ristretta* di quella rinvenibile nell'art. 2, d.lgs. 20.6.2005, n. 122, la quale si estende a *tutti* i contratti preparatori. Potrebbe meglio discorrersi, aderendo all'autorevole prospettazione di Luminoso, *Contratto preliminare, pubblicità immobiliare e garanzie*, in Luminoso-Palermo, *La trascrizione del contratto preliminare. Regole e dogmi*, Cedam, Padova 1998, 13 ss., 96 ss.; da ultimo, Id., *Contratto preliminare, sue false applicazioni e regole di circolazione dei diritti*, cit., 944, di contratti ad efficacia obbligatoria (ma) con *causa traslativa*.

<sup>120</sup> Di «tipi contrattuali caratterizzati dal godimento finalizzato all'acquisto» (nei quali, per vero, viene inserita la compravendita con riserva della proprietà), discorre Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 43; conf. Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, in *Contr.*, 2015, 11, 1048. Di cc.dd. *aspettative reali* (riguardate quali situazioni di aspettativa che preludono «all'acquisto di un diritto reale su un bene, mobile o immobile», e tutelate «tramite dei rimedi esperibili *erga omnes*») scrive, con riferimento (alle situazioni soggettive generate, in capo all'*accipiens*, d)alle figure in esame e alla vendita con riserva di proprietà, Cenini, *Iura ad rem e aspettative reali*, in *Tratt. Gambaro-Morello*, II, Giuffrè, Milano, 2011, 423. La dizione risulta, peraltro, ambigua: se un'aspettativa in senso tecnico può senz'altro rinvenirsi nello schema della vendita con riserva di proprietà, nel *leasing* traslativo, sì come nel preliminare di vendita ad effetti anticipati e nel *rent to buy*, di aspettativa può discorrersi solo con riguardo al corollario di obblighi interinali che assistono il *diritto al trasferimento*. Sull'aspettativa reale costituita dalla vendita con riserva di proprietà, cfr., comunque, Cattaneo, *Riserva della proprietà e aspettativa reale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1965, II, 945 ss.; Mengoni, *Gli acquisti «a non domino»*, cit., 190.

rinunzia, per il «conduttore» nel *rent to buy* (il quale pure, al fine del perfezionamento dell'atto finale, deve all'opposto transitare per la *cooperazione* del concedente, essendo titolare di un diritto *di credito*). Con riferimento al preliminare di vendita ad effetti anticipati, nell'ipotesi usuale di *bilateralità* dell'obbligo (in quella dell'*unilateralità*, in capo al *promittente alienante*, piana è l'assimilabilità al *rent to buy*), il rifiuto del promissario *acquirente* rende, al contrario, applicabile – secondo tralatizia opinione, quale strumento di reazione contro l'altrui *inadempimento*<sup>121</sup> – la domanda d'esecuzione in forma specifica *ex art. 2932 c.c.*, sì da addivenire *coattivamente* al trasferimento (in alternativa: una domanda di risoluzione o di adempimento *ex artt. 1453 ss. c.c.*; comunque: un'azione risarcitoria *ex art. 1218 c.c.*)<sup>122</sup>.

Se, pertanto, rispetto a *leasing* traslativo e *rent to buy* il trasferimento della situazione soggettiva costituisce esito *normale* del rapporto, (soltanto) nel preliminare di vendita ad effetti anticipati esso può assurgere a *certezza* (sul versante del *dover essere*<sup>123</sup>).

Ancora, l'obbligo di procurarsi la situazione soggettiva presso un terzo appalesa, nel *leasing* traslativo, la funzione di *finanziamento* coessenziale all'operazione di *leasing* finanziario<sup>124</sup>, sebbene analoga connotazione non sia in

---

<sup>121</sup> Sul punto si tornerò, criticamente, a breve.

<sup>122</sup> Secondo una minoritaria opinione, che si menzionerà nel prosieguo, l'alienante potrebbe altresì trasferire unilateralmente la situazione soggettiva, senza neppure dover transitare per il rimedio *ex art. 2932 c.c.*: cfr. F. Gazzoni, *Il contratto preliminare*, cit., 18, 33.

<sup>123</sup> Non, cioè, dell'*essere*, possibile essendo che, in concreto, al trasferimento non si addivenga (ad esempio, nell'ipotesi di scioglimento del preliminare per mutuo dissenso).

<sup>124</sup> La funzione di finanziamento, ad avviso della migliore dottrina, è invero propria dell'operazione di *leasing* finanziario, e non già (in senso tecnico) del *leasing* in senso stretto: cfr. Ferrarini, *La locazione finanziaria*, Giuffrè, Milano, 1977, 219 ss.; Luminoso, *I contratti tipici e atipici. I. Contratti di alienazione, di godimento, di credito*, cit., 377.; Bussani, *Contratti moderni. Factoring, franchising, leasing*, cit., 291 ss.

*toto* estranea (in termini, però, non contigui) né alla funzione del preliminare ad effetti anticipati<sup>125</sup>, né tantomeno a quella del *rent to buy*<sup>126</sup>.

I superiori rilievi marcano ed asseverano, ad ogni modo, la *reciproca autonomia* dei tipi di contratto esaminandi. Questi ultimi, nondimeno, sollevano significativi *problemi comuni*, che appaiono meritevoli di unitaria trattazione: per un verso, quello della *natura*, della *struttura* dell'atto di trasferimento; per altro verso, quello dell'individuazione della *disciplina* (per i profili non espressamente regolati dal legislatore) del *rapporto interinale*, preordinato a sfociare nella costituzione di una situazione soggettiva reale attributiva, all'assetto d'interessi già realizzato, di definitiva *stabilità*.

Il primo s'aggancia alle riflessioni estese nel precedente paragrafo. Ivi s'è detto come le figure oggetto di trattazione costituiscano il cardine di un *procedimento traslativo* (in senso proprio), che viene concluso da un atto *puramente* dispositivo<sup>127</sup>.

Occorre ora ulteriormente specificare, in premessa, che la devianza dell'anzidetto schema rispetto a quello dell'art. 1376 c.c., in quanto rimessa ad un atto di privata autonomia, risulta (in generale: con speciale riguardo al *rent to buy*, la questione può ritenersi, peraltro, assorbita dalla tipizzazione legale) giustificabile in quanto si postuli che questa disposizione sia *derogabile* dalle parti.

L'assunto costituisce, oggi, guadagno consolidato: da tempo, gli interpreti hanno messo a nudo la fallacia delle risalenti obiezioni dottrinali fondate, da un lato, sulla (presunta) esistenza d'un principio del c.d. *numerus clausus* degli *atti traslativi*<sup>128</sup>, speculare a (e *argomentato* da) quello che informa il diritto delle *situazioni*

---

<sup>125</sup> Cfr. spec. De Matteis, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati. Promesse di vendita, preliminari per persona da nominare e in favore di terzo*, cit., 56. Palese è, del resto, l'affinità funzionale del preliminare di vendita con consegna anticipata e pagamento rateizzato del prezzo alla compravendita con riserva della proprietà.

<sup>126</sup> Cfr. spec. Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, in *Riv. notar.*, 2015, 3, 682.

<sup>127</sup> V. *supra*, § 3.

<sup>128</sup> In questo senso, Pugliatti, *Fiducia e rappresentanza indiretta*, oggi in Id., *Diritto civile. Saggi*, Giuffrè, Milano, 1951, 268 ss.; Id., *Precisazioni in tema di vendita a scopo di garanzia*, ivi, 341 ss.; Carresi, *Autonomia privata nei contratti e negli atti unilaterali*, in *Riv. dir. civ.*, 1957, I, 272 ss.; Schlesinger, *Il pagamento al terzo*, Giuffrè, Milano, 1961, 24 ss.; Cariota Ferrara, *I negozi fiduciari*, Cedam, Padova,



*soggettive reali*<sup>129</sup>; dall'altro, sul correlato profilo della (asserita) immanente astrattezza d'un atto di puro trasferimento, incompatibile con il principio c.d. *causalistico* (*rectius*, della causalità delle attribuzioni patrimoniali) di cui all'art. 1325, n. 2, c.c.<sup>130</sup>. E nemmeno l'obiezione dotata di maggior resilienza, basata sull'assunto dell'art. 1376 c.c. come disposizione d'ordine pubblico (in quanto) tutelante l'affidamento di *terzi* (s'intende: circa la coincidenza soggettiva fra acquirente, in forza del contratto traslativo, e titolare attuale della situazione soggettiva trasferita)<sup>131</sup>, agglutina significativi consensi.

Si ha invero buon gioco nel ribattere, alla prima, che – di là da qualsiasi osservazione circa l'*attualità* del principio (non scritto) del numero chiuso delle situazioni soggettive reali – altro è la *situazione soggettiva* trasferita (o costituita) con l'atto, altro è l'*atto*<sup>132</sup>; e un *atto di puro trasferimento* non involge, di per sé, situazioni soggettive reali *diverse* da quelle trasferite con compravendita o donazione; alla seconda, che, come si è avuto già occasione di segnalare, esistono (e il diritto positivo ne fornisce generoso riscontro: artt. 627, comma 2°, 651, comma 1°, 1706, comma 2°, c.c.<sup>133</sup>) atti di puro trasferimento la cui causa (in senso *oggettivo*), lungi

---

1933, 128. La tipicità dei negozi traslativi implicherebbe, in quest'ottica, l'inammissibilità di atti di puro trasferimento (in quanto, s'intende, non contemplati da una specifica disposizione di legge).

<sup>129</sup> Sul principio (di matrice romanistica, ancorché abbandonato per otto secoli e poi ripreso, in reazione alla frammentazione feudale delle situazioni proprietarie, nella codificazione napoleonica), del *numerus clausus* dei diritti reali, e circa la sua attualità, può rinviarsi a: Natucci, *La tipicità dei diritti reali*, Cedam, Padova, 1982, passim; Morello, *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali*, in *Tratt. Gambaro-Morello*, I, Guffrè, Milano, 2008, 67 ss.; Comporti, *Diritti reali in generale*, 2a ed., in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2011, spec. 217 ss., ove un'approfondita disamina storico-giuridica.

<sup>130</sup> Cfr., in aggiunta alle opere menzionate alla nt. 129, Carraro, *Il mandato ad alienare*, Cedam, Padova, 94 ss.; Pugliatti, *La rappresentanza indiretta e la morte del rappresentante*, in *Foro pad.*, 1953, 88 ss.; G. Gabrielli, *Il contratto preliminare*, cit., 100.

<sup>131</sup> Cfr. Palermo, *Contratto preliminare*, cit., 65 ss., il quale afferma che «nell'ambito del contratto disciplinato dall'art. 1376 (...) non esiste (...) alcuno spazio, anche di carattere logico, per un'assunzione di obbligo, che abbia ad oggetto il trasferimento del diritto»; v. già Id., *Contratto di alienazione e titolo dell'acquisto*, Giuffrè, Milano, 1974, 4.

<sup>132</sup> Similmente, Grassetti, *Del negozio fiduciario e della sua ammissibilità nel nostro ordinamento giuridico*, in *Riv. dir. comm.*, 1936, I, 367, ove si legge che «una cosa è il principio del numero chiuso dei diritti reali, altra cosa è il preteso numero chiuso dei negozi ad effetti reali».

<sup>133</sup> Cfr. Giorgianni, voce «Causa», cit., 556 ss.; Mengoni, *Gli acquisti «a non domino»*, cit., 200 ss.; G. Gabrielli, *Il rapporto giuridico preparatorio*, cit., 133 ss., spec. 149 ss. L'elenco, a ben riflettere, è

dal fare difetto, riposa, in forma di *presupposto*, in un rapporto fondamentale esterno<sup>134</sup>. E alla terza, infine, è facile replicare che l'art. 1376 c.c. concerne gli effetti del contratto (causale) come autoregolamento, e non già la sua rilevanza nell'ambito di conflitti circolatori (arg. ex artt. 1155, 1265, 2644 c.c.)<sup>135</sup>.

Legittimata, in accordo con quanto *supra*, la cittadinanza dell'atto di puro trasferimento (collocantesi in esito alla serie di atti configuranti un procedimento traslativo) nel nostro ordinamento, può subito enunciarsi, quanto alla sua *natura*, la collocazione nell'area della *negozialità*.

Benché si tratti di atto *esecutivo* d'un programma traslativo e, nelle ipotesi di preliminare di vendita ad effetti anticipati e *rent to buy*, di *adempimento* di *obbligazioni di dare* (traslativo) in senso tecnico<sup>136</sup>, non è revocabile in dubbio che, essendo

---

invero più vasto, sebbene il ricorrere di simili ipotesi esiga d'essere meditato e «scoperto. Si pensi, in particolare, all'atto di attuazione della collazione mediante conferimento in natura (art. 746 c.c.); alla donazione obbligatoria (art. 769, ult. parte), nella misura in cui si reputi ammissibile una donazione di *dare* (traslativo); alla *datio in solutum* avente per oggetto il trasferimento di una situazione soggettiva (art. 1197 c.c.); al risarcimento in forma specifica o all'obbligazione restitutoria costante in analogo trasferimento (artt. 2058, 2041, comma 2°, c.c.): cfr. spec. Chianale, *Obbligazione di dare e trasferimento della proprietà*, cit., 41 ss.

<sup>134</sup> Può ben dirsi che, in tali ipotesi, l'atto finale di trasferimento si distingue dai negozi traslativi tipici non già a cagione dell'astrattezza, bensì per il «diverso modo attraverso cui l'esigenza causale viene soddisfatta»: cfr. Campagna, *Il problema dell'interposizione di persona*, cit., 142.

<sup>135</sup> Si tratta, cioè a dire, di un problema di *opponibilità* (nei rapporti con i terzi), e non già di *efficacia* (*inter partes*). Le regole in materia di circolazione invero affiancano il principio del consenso traslativo, ed hanno la funzione di regolare (derogando al principio *prior in tempore potior in iure*) il conflitto tra più aventi causa dallo stesso autore (cfr. Vecchi, *Il principio consensualistico. Radici storiche e realtà applicativa*, cit., 80 ss.; Ferrante, *Consensualismo e trascrizione*, cit., 82 ss.; Muccioli, *Efficacia del contratto e circolazione della ricchezza*, cit., 89 ss.). Queste ultime regole sono, bensì, strumentali alla protezione dell'affidamento dell'acquirente, ma tale affidamento deve basarsi su *indici esteriori* (rispetto alla mera stipula del contratto traslativo) che testimonino della persistenza, in capo al disponente, del potere di disposizione (cfr. anche G. Gabrielli, *La pubblicità immobiliare*, in Tratt. Sacco, Utet, Torino, 2012, 69 ss.). Il vero è che il principio del consenso traslativo – lungi dal potersi ammantare dell'investitura di una logica indefettibile o di un'intrinseca superiore razionalità: come insegnano le indagini storico-comparatistiche – non rappresenta un «dogma», ma una soluzione di politica del diritto che, assecondando l'autonomia privata, *direziona*, senza *imporre*. Cfr., fra i molti, Roppo, *Il contratto*, cit., 484 s.; Luminoso, *La vendita*, cit., 47 ss.; Sacco, in Sacco-De Nova, *Il contratto*, cit., 902 ss.

<sup>136</sup> Conf. Luminoso, *Contratto preliminare, sue false applicazioni e regole di circolazione dei diritti*, cit., 930 ss. Per una disamina storico-comparatistica (di respiro generale) sull'obbligazione di *dare* (traslativo), è d'uopo rinviare a Chianale, *Obbligazione di dare e trasferimento della proprietà*, cit., *passim*.

destinato a spiegare *effetti (finali) conformi* (e di *contenuto conforme*) al *voluta*, esso si attesti su un piano *altro* da quello dell'atto giuridico *in senso stretto* (sia pur sorretto da *volontà imputativa*)<sup>137</sup>. Le medesime considerazioni finora spese (soprattutto in punto di *causa*) in tanto hanno significato, in quanto siano riferite ad atti *negoziali* (artt. 1324, 1325, n. 2, c.c.).

Più problematico si presenta, piuttosto, il profilo della *struttura* dell'atto (negoziale) di trasferimento.

Per quel che concerne il *leasing* traslativo, la struttura *bilaterale* dell'atto non sembra in discussione: si è dinnanzi ad una c.d. *prestazione isolata* (con funzione *attuativa* di un *diritto potestativo*)<sup>138</sup>, il cui perfezionamento è bensì rimesso ad una dichiarazione unilaterale dell'*acquirente*, ma questa s'innesta sull'opzione già concessa dall'*alienante*.

Riguardo, invece, alle prestazioni isolate (con funzione *solutoria*) integranti cc.dd. *pagamenti traslativi* (preliminare di vendita ad effetti anticipati, *rent to buy*) a fronteggiarsi sono, nella specie, le tesi della *bilateralità* e della *unilateralità* (cui invero s'aggiunge l'ibrida proposta, rimasta isolata, del c.d. *negozio-non contratto*)<sup>139</sup>. Giusta

---

<sup>137</sup> Cfr., *ex multis*, Schlesinger, *Il pagamento al terzo*, cit., 28; Giorgianni, voce «Pagamento (dir. civ.)», in *Noviss. Dig. it.*, XII, Utet, Torino, 1965, 330; *L'attuazione del rapporto obbligatorio. Appunti delle lezioni*, II, cit., 32. In senso contrario, Di Majo, *Causa e imputazione negli atti solutori*, in *Riv. dir. civ.*, 1994, I, 781 ss. Per una critica puntuale, cfr. Navarretta, *La causa e le prestazioni isolate*, cit., 30 ss.; Luminoso, *Appunti sui negozi traslativi atipici*, cit., 11 s.

<sup>138</sup> Cfr. Navarretta, *La causa e le prestazioni isolate*, cit., 50, 288, la quale, delineata la categoria delle prestazioni isolate sulla base di tre attributi (unilateralità dell'attribuzione patrimoniale; fonte della medesima in un atto di privata autonomia; impossibilità di desumere la giustificazione causale dal mero schema della prestazione), afferma, da un lato, tale prestazione può avere funzione (oltreché solutoria, indennitaria, di garanzia, novativa) «attuativa di un diritto, e specificamente di un diritto potestativo»; da altro lato, che nelle prestazioni isolate il presupposto funzionale, quand'è estraneo alla struttura negoziale e ha natura giuridica, può consistere in un'obbligazione «oppure *lato sensu* un risultato negoziale». Cfr. anche le pregnanti considerazioni di G. Gabruelli *Sulla funzione del leasing*, in *Riv. dir. civ.*, 1979, II, 460 ss.; Luminoso, *I contratti tipici e atipici. I. Contratti di alienazione, di godimento, di credito*, cit., 394 s.; Bussani, *Contratti moderni. Factoring, franchising, leasing*, cit., 303 ss., 365, 377 s.

<sup>139</sup> Si tratterebbe, ad avviso dell'Autore cui si deve la paternità della costruzione, di atti giuridici negoziali unilaterali o bilaterali che non offrono esclusivo criterio valutativo degli interessi che intendono soddisfare, poggiando su interessi già qualificati *aliunde* da una diversa norma: cfr. La Porta, *Il problema della causa del contratto*, I, Giappichelli, Torino, 2000, spec. 25 ss.

la prima, l'atto di puro trasferimento necessiterebbe, per il perfezionamento, del consenso di *ambidue* le parti del contratto iniziale; in conformità della seconda, sarebbe sufficiente la dichiarazione di volontà *dell'alienante*.

A sostegno della prevalente tesi della *bilateralità* s'adducono, tradizionalmente, considerazioni d'ordine *dogmatico*, le quali sembrano ricevere convalida nel diritto positivo (artt. 922, 1058, 1350, nn. 1-6, c.c.)<sup>140</sup>. In ordine d'importanza assiologica, sono frequente oggetto di richiamo: il principio della c.d. *relatività degli effetti del contratto* (art. 1372, comma 2°, c.c.) – estensibile ai negozi unilaterali *ex art. 1324 c.c.* –, che precluderebbe (fuori dei casi previsti *ex lege*) di tangere – ancorché con effetti *favorevoli* – la sfera giuridica dell'acquirente senza il di lui consenso (ovvero, senza accordargli una possibilità di *rinuncia*: arg. *ex art. 649 c.c.*); il principio della c.d. *tassatività dei negozi unilaterali* (arg. *ex artt. 458, 1987 c.c.*), che impedirebbe ai privati, nel rispetto della loro autonomia, la genesi di negozi unilaterali *diversi* da quelli contemplati dalla legge; l'assunto della (ontologica) necessità della *collaborazione* dell'alienatario per l'operare dell'attribuzione *traslativa* (arg. *ex art. 1378 c.c.*).

Per quanto suggestivi, tali argomenti, di per sé *solì*, non sono però risolutivi<sup>141</sup>. Rispetto al (preminente rilievo inerente al) principio di *relatività*, gli è che, pur ammettendo l'*unilateralità* (la quale non integrerebbe, comunque, un *unicum*: artt. 785 e 2821 c.c.) l'effetto del trasferimento della situazione soggettiva non discenderebbe *sic et simpliciter* da una manifestazione di volontà del disponente (cui, cioè, l'*accipiens* fosse totalmente *estraneo*), avendo l'acquirente previamente manifestato bensì il proprio assenso con la stipula del contratto iniziale. L'esistenza d'un principio (non espressamente enunciato) di *tassatività dei negozi unilaterali*,

---

<sup>140</sup> Cfr., con vari accenti, Oppo, *Adempimento e liberalità*, Giuffrè, Milano, 1947, 401; Mariconda, *Il pagamento traslativo*, cit., 757 ss.; Maccarrone, *Considerazioni d'ordine generale sulle obbligazioni di dare in senso tecnico*, in *Contr. e impr.*, 1998, 660 s.; Navarretta, *La causa e le prestazioni isolate*, cit., 51 ss.; Luminoso, *Appunti sui negozi traslativi atipici*, cit., 12 ss.

<sup>141</sup> Cfr. F. Gazzoni, *Il contratto preliminare*, cit., 18, 33, 140 ss.; Benatti, *Il pagamento con cose altrui*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1976, 480 ss.; Sciarrone Alibrandi, *Pagamento traslativo e art. 1333 c.c.*, in *Riv. dir. civ.*, 1989, II, 545.

inoltre, non è pacifica fra gli interpreti (arg. ex artt. 1173, ult. parte, 1324, 2004 c.c.)<sup>142</sup>, e potrebbe non essere comunque bastevole a giustificare un'obbligata bilateralità dell'atto di trasferimento che segua al preliminare di vendita ad effetti anticipati (arg. ex art. 2645-bis, comma 2°, c.c., nel frammento che menziona un «atto che costituisca comunque esecuzione» del preliminare<sup>143</sup>). Da ultimo, l'attribuzione *traslativa*, non attingendo alcunché di *materiale, in astratto* potrebbe bensì realizzarsi senza nessuna *cooperazione* da parte dell'acquirente.

Il vero è che la tesi *contrattualistica*<sup>144</sup> può essere condivisa, ma facendo leva su ragioni (se non *differenti*) *ulteriori* rispetto a quelle ordinariamente addotte dalla dottrina favorevole. In particolare, è d'uopo richiamare l'attenzione sul fatto che, a

---

<sup>142</sup> In senso contrario, facendo leva sull'insieme aperto che connota l'inciso finale dell'art. 1173 c.c., in materia di fonti dell'obbligazione, nonché sulla negozialità di tali atti (dunque, sul collegamento alla privata autonomia e allo statuto generale del contratto, che consente di foggare negozi atipici) e sulla deduzione (*a contrario*) dall'art. 2004 c.c. della configurabilità di titoli di credito non emessi al portatore atipici, cfr. R. Scognamiglio, *Dei contratti in generale* (Art. 1321-1352), cit., *sub* art. 1326, 55 ss.; Donisi, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Jovene, Napoli, 1972, 13 ss., 68 ss.

<sup>143</sup> Secondo l'avviso di parte della dottrina, infatti, tale frammento di norma (in quanto si riferisce all'*atto*, e non già al *contratto*) sdoganerebbe il negozio *unilaterale* di adempimento del preliminare di vendita (in particolare: ad effetti anticipati): cfr. F. Gazzoni, *Il contratto preliminare*, cit. 18; conf. Delfini, *Principio consensualistico e autonomia privata*, oggi in Id., *Autonomia privata e contratto. Tra sinallagma genetico e sinallagma funzionale*, 2a ed., Giappichelli, Torino, 2017, 131. *Contra* G. Gabrielli, *La pubblicità immobiliare del contratto preliminare*, in *Riv. dir. civ.*, 1997, I, 539 s., il quale legge invece tale frammento come riferentesi a contratti definitivi il cui oggetto (in senso lato) registri delle variazioni quantitative (ovvero, in cui la situazione soggettiva registri delle variazioni qualitative) rispetto a quanto previsto nel preliminare.

<sup>144</sup> Giova ricordare, peraltro, che l'accoglimento di tale tesi non implica, di per sé, la negazione della possibile operatività del meccanismo perfezionativo di cui all'art. 1333 c.c. Sul piano (generale) della struttura del negozio ivi contemplato, il tema può essere in questa sede solo sfiorato; basti ricordare, in premessa, che sull'inquadramento dell'art. 1333 c.c. le posizioni della dottrina risultano assai diversificate. Da un lato, è chi reputa senza remora la *contrattualità* del negozio ex art. 1333 c.c., facendo leva su una interpretazione tipica, da parte del legislatore, del valore espressivo del comportamento dell'oblatore (cfr. spec. Giampiccolo, *Note sul comportamento concludente*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1961, 799); altri discorrono di contratto a formazione unilaterale (Sacco, in Sacco-De Nova, *Il contratto*, 244 ss.); all'opposto è chi concepisce tale negozio come *unilaterale*, e soggetto a rifiuto (G. Benedetti, *Dal contratto al negozio unilaterale*, cit., spec. 185 ss.). Sul problema dell'operatività dello schema ex art. 1333 c.c. in materia di contratti traslativi, cfr., invece, Sciarrone Alibrandi, *Pagamento traslativo e art. 1333 c.c.*, cit., 533 ss.; Maccarrone, *Considerazioni d'ordine generale sulle obbligazioni di dare in senso tecnico*, cit., 669; Camardi (a cura di), *Vendita e contratti traslativi. Il patto di differimento degli effetti reali*, Giuffrè, Milano, 1999, 108 ss.

supporre la struttura *unilaterale* dell'atto di trasferimento, in concreto si finisce per consentire all'alienante-debitore di estinguere il proprio debito di *dare* (traslativo) in assoluta *autonomia*.

Ciò (in linea teorica) non deve reputarsi *impossibile*, trattandosi di prestazione operante sul puro piano dell'*effetto giuridico*; e però, a ben riflettere, una simile conclusione infligge, ciononostante, un *vulnus* al *sistema* (del diritto delle obbligazioni), ponendosi in *antitesi* con esso.

Il debitore di *consegnare* (*dare materiale*), come il debitore di *fare*, può infatti conseguire la *liberazione* dal proprio obbligo transitando o per il *consenso* (collaborativo) del creditore, o (coattivamente) per la disciplina della *mora credendi* (artt. 1206 ss. c.c.). Poiché tale ultima disciplina ha riguardo, in uno con l'interesse del *debitore* (all'estinzione del vincolo), anche all'interesse del *creditore* (a non dover ricevere prestazioni inesatte) – nella misura in cui opera soltanto qualora il rifiuto del creditore *non* poggi su un *motivo legittimo* (art. 1206 c.c.) – risulta arduo giustificare la prospettata discriminazione tra debitori (esclusivamente) in funzione dell'*oggetto* dell'obbligazione, legittimando il debitore di *dare* (ed esso *soltanto*) a liberarsi *motu proprio* dall'obbligo.

Più (sistematicamente) confacente è allora, per contro, immaginare che l'estinzione dell'obbligo necessiti (anche in *questa* ipotesi) del *consenso* del creditore, il quale, in tal modo, viene posto nella condizione di vagliare caratteri e requisiti (*rectius*, la loro aderenza al *titolo*) dell'attribuzione traslativa *prima* di diventare titolare della situazione soggettiva e, se del caso, *legittimamente rifiutarla*. A cagione della *peculiarità* della prestazione *traslativa*, il consenso del creditore all'adempimento – congiunto alla dichiarazione di volontà del debitore – quivi può dirsi configurare, sul piano *strutturale*, un *contratto*<sup>145</sup>.

In questa prospettiva, d'altronde, per coerenza con la disciplina della mora del creditore, al debitore dovrebbe essere pur sempre accordato uno strumento di tutela

---

<sup>145</sup> In senso conforme, se non ci s'inganna, Navarretta, *La causa e le prestazioni isolate*, cit., 52 ss., spec. 54; con specifico riferimento al mandato *ex art. 1706*, comma 2°, c.c., cfr. anche le lucide osservazioni di Luminoso, *Mandato, commissione, spedizione*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, XXXII, Glufre', Milano, 1984, 366 s., e ntt 463 s. Analogo ragionamento, ma conclusioni in parte difformi, in Camardi (a cura di), *Vendita e contratti traslativi. Il patto di differimento degli effetti reali*, cit., 114 ss.

contro l'eventuale rifiuto *illegittimo* del creditore. Esso non è, ovviamente, previsto in seno alle disposizioni sulla *mora accipiendi*; eppure a questo scopo – raccogliendo i suggerimenti di attenta dottrina – potrebbe per vero tornare utile (un'applicazione *analogica* del) l'art. 2932 c.c., che consentirebbe di ponderare l'effetto liberatorio (in forza della sentenza d'accoglimento) con la garanzia d'un previo vaglio giudiziale<sup>146</sup>, salvaguardando la linearità della ricostruzione.

Quest'ultima prospettazione innesca, tuttavia, due interrogativi, cui occorre dare risposta prima di sdoganarne la validità. *In primis*, in che modo si concili, nell'ottica del preliminare di vendita ad effetti anticipati *bilaterale*, un'applicazione dell'art. 2932 c.c. non già diretta, bensì *analogica*; *in secundis*, in che modo si concili la (medesima) prospettazione con la *unilateralità* dell'obbligo di trasferire che sorge dal *rent to buy*.

La soluzione del secondo interrogativo riesce agevole, una volta che siasi approfondita con più spiccata accuratezza la conformazione del rapporto obbligatorio che vincola il concedente al «conduttore». Ebbene, dacché in quest'ipotesi (affine a quella del preliminare *unilaterale*), come si avrà agio di ribadire a suo luogo<sup>147</sup>, a ricorrere è un'obbligazione c.d. *attivamente potestativa*<sup>148</sup> –

---

<sup>146</sup> In tal senso, Navarretta, *La causa e le prestazioni isolate*, cit., 53, ove si legge che di un possibile adattamento della «disciplina della *mora credendi*, costruita essenzialmente sull'obbligazione di consegnare, alla fattispecie traslativa, ammettendo un'applicazione analogica dell'art. 2932 c.c. anche al caso di abuso da parte del creditore nel rifiutare una prestazione avente a contenuto il trasferimento del diritto».

<sup>147</sup> V. *infra*, Cap. II.

<sup>148</sup> Sulla categoria, cfr. Stanzione, *Situazioni creditorie meramente potestative*, Esi, Napoli, 1982, spec. 82 ss.; Luminoso, *Mandato, commissione, spedizione*, cit., 92 ss., e ntt. 126 s. ad avviso del quale un esempio si rinviene nel *preliminare unilaterale*, per ciò che, essendo contrattualmente legittimo il rifiuto di prestare il consenso definitivo da parte del contraente obbligato, ricorre nella specie un «meccanismo condizionale meramente potestativo, nel senso cioè che la dichiarazione del promissario di non voler addivenire alla conclusione del definitivo parrebbe costituire condizione risolutiva del preliminare stesso». Diversamente può immaginarsi, con la ricostruzione autorevolmente formulata da G. Gabrielli, *Il contratto preliminare*, cit., 308, sempre con riferimento al *preliminare unilaterale*, che l'obbligo unilaterale integri, più correttamente, un diritto potestativo (d'opzione) che, in quanto esercitato dal contraente, inneschi (solo allora) l'altrui (e, con esso, il proprio) obbligo di addivenire al contratto definitivo (nel caso di specie, all'atto di puro trasferimento). In termini generali, questa seconda tesi, sul piano sostanziale, è affatto contigua a

in relazione alla quale (il titolo) concede al creditore di (non richiedere o) rifiutare *legittimamente* la prestazione sol che questi lo desideri (cioè a dire, senza che abbia rilevanza l'indagine sul motivo) – è per implicito (in assoluto) *precluso* al debitore il ricorso alla *mora credendi*.

La soluzione del primo passa, invece, per una rimeditazione critica del carattere della bilateralità (dell'obbligo) nel preliminare di vendita ad effetti anticipati. Con riferimento ad un preliminare (puro), la bilateralità non suscita, come ognuno sa, alcun problema sotto il profilo ricostruttivo, dal momento che le obbligazioni gravanti sui contraenti hanno contenuto *eguale e simmetrico*. L'obbligo di *prestare il consenso definitivo* (rientrante nel *genus* delle obbligazioni di *facere*) grava sul promittente e, in modo speculare, sul promissario; in accordo ad un'abituale ricostruzione, i suddetti obblighi rappresentano *l'uno la causa dell'altro*<sup>149</sup>.

Nel preliminare di vendita ad effetti anticipati, tutt'al contrario, l'un contraente è gravato da un obbligo di (consegnare e) *trasferire* – che in tanto può essere riguardato (e, sul piano terminologico, definito) alla stregua di un obbligo di *contrarre*, annegando però ciò che lo contraddistingue rispetto al preliminare (puro), in quanto all'atto di trasferimento s'assegna struttura *bilaterale*<sup>150</sup> – e l'altro da un obbligo (sinallagmatico) di *pagare il corrispettivo*. Le obbligazioni sostanziali, che nel preliminare (puro) sono rinviate appena all'introduzione del regolamento definitivo (di compravendita), astringono le parti già al momento del perfezionamento di quello che si è identificato (appunto) come *titulus acquirendi*, vincolandole ad attuare immediatamente l'assetto d'interessi divisato. Il prezzo remunera la *prestazione traslativa*, che si presenta nell'occasione (per dir così) allo stato *obligatorio*.

---

quella poc'anzi menzionata; solleva, peraltro, alcuni inconvenienti teorici (in particolare, in punto di *forma* dell'atto di esercizio del diritto potestativo), cui l'altra si sottrae.

<sup>149</sup> Cfr., per tutti, Rubino, *La compravendita*, cit., 35, ad avviso del quale «il contratto preliminare bilaterale (...) rientra nella categoria generale dei contratti a prestazioni corrispettive»; di recente, Roppo, *Il contratto*, cit., 618, ove si legge che il «preliminare bilaterale ha una tipica causa di scambio giuridico (obbligazione contro obbligazione)».

<sup>150</sup> Di obbligo di trasferire come esempio della *modularità* dell'obbligo a contrarre discorre De Matteis, *La contrattazione preliminare e la modalità del vincolo a contrarre*, cit., 621, e nt. 4.



A questa stregua, ragionare del preliminare di vendita ad effetti anticipati come a proposito di un normale preliminare, proiettando sul primo ricostruzioni elaborate in relazione al secondo, è operazione che non può condurre ad esiti scientificamente appaganti. La *funzione* del preliminare (puro) non è quella del preliminare di vendita ad effetti anticipati<sup>151</sup>.

Abbandonando la comodità dell'iterazione e ponendo in discussione formulazioni (quand'anche rinvenibili nei testi contrattuali) ossequianti la tradizione, sembra di poter affermare che il preliminare di vendita ad effetti anticipati invero non obblighi, neppure nella sua declinazione consueta (bilaterale), *entrambe le parti al trasferimento*. Il promittente alienante è obbligato a *trasferire*, laddove il promissario acquirente è obbligato a *pagare il corrispettivo del trasferimento*.

---

<sup>151</sup> Sulla *funzione* del contratto definitivo (meglio, della sequenza preliminare-definitivo), come strumento di rivalutazione (dei presupposti e) delle sopravvenienze giuridicamente rilevanti, il rinvio è d'obbligo a G. Gabrielli, *Il contratto preliminare*, cit., *passim*. Ma se (il preliminare è «strumento negoziale per il soddisfacimento di bisogni futuri», e soprattutto) scopo della scissione è d'evitare al contraente che, nelle more della stipula del definitivo, l'incorrere di sopravvenienze, giuridicamente rilevanti, costringano costui ad agire in giudizio, invece d'essere (se del caso) legittimato passivo dell'azione altrui, non può affermarsi che tale funzione sia replicata dalla scissione preliminare di vendita ad effetti anticipati-atto di puro trasferimento (così, invece, G. Gabrielli, *Il contratto preliminare*, cit., 171 ss.; ma, per una rieditazione della questione, v. Id., *Contratto preliminare (Sintesi di informazione)*, cit., 438 s). Se il promittente alienante consegna, prima dell'introduzione del regolamento definitivo, la cosa, in caso di mancato pagamento dovrà verosimilmente agire in giudizio, sì da ottenere lo scioglimento del vincolo e la restituzione; se il promissario acquirente paga, prima del trasferimento del diritto, il prezzo, la possibilità di non introdurre il regolamento definitivo (ad esempio, a seguito del riscontro di vizi della cosa) non assume, per costui, particolare significato: dovrà, infatti, agire in giudizio (come avrebbe fatto nel caso in cui avesse stipulato una compravendita), per recuperare le somme, od ottenere un trasferimento coattivo con riduzione del prezzo. D'altronde, non è un caso che, laddove il preliminare (puro) viene adoperato anche con riferimento a contratti definitivi obbligatori, l'anticipazione degli effetti sia, nella prassi, prerogativa della contrattazione traslativa. Da ultimo, lo stesso G. Gabrielli, *Contratto preliminare (Sintesi di informazione)*, cit., 438 s., scrive in effetti che le prestazioni ulteriori (rispetto all'obbligo a contrarre) nel preliminare di vendita ad effetti anticipati si giustificano in forza di un «patto aggiunto», che «ne arricchisce ed altera l'ordinario schema causale»; in particolare, nel preliminare di vendita ad effetti interamente anticipati, l'attuazione integrale dell'assetto d'interessi prima del definitivo «fa intendere che le parti hanno, in realtà, voluto un contratto definitivo, rinviando all'atto conclusivo della sequenza solo la produzione di effetti particolari, per salvaguardare specifiche esigenze; assai spesso, in particolare, rinviando il solo effetto traslativo in funzione di garanzia per l'alienante».

La differenza, rispetto al *rent to buy*, è che l'obbligazione di trasferire (gravante sul promittente alienante) *non è attivamente potestativa*: di talché, in caso di rifiuto *illegittimo* ad opera del promissario acquirente, il promittente può bensì addivenire ad una liberazione coattiva dal vincolo, in grazia dell'art. 2932 c.c. Con la conseguenza che questa disposizione, nella specie, reagisce non già all'*inadempimento* del promissario acquirente, ma alla sua *mancata cooperazione all'adempimento* del promittente alienante.

5. Segue: sotto il profilo del rapporto interinale. Emersione di una figura di rapporto di godimento funzionalizzato allo scopo traslativo e opportunità d'indagare la configurabilità di tratti di disciplina comuni.

In definitiva, il *problema comune* della *natura* e della *struttura* dell'atto di trasferimento (che conclude il procedimento traslativo avviato con *leasing* traslativo, preliminare di vendita ad effetti anticipati, *rent to buy*) può essere decifrato mediante una *comune chiave di lettura* (presupposto causale e negozialità, bilateralità).

Tale profilo, peraltro, è stato abbondantemente coltivato dalla dottrina specialistica nel (più o meno recente) passato, ancorché con *precipuo* riguardo al preliminare di vendita ad effetti anticipati (più in generale: ai pagamenti traslativi)<sup>152</sup>. Le conclusioni raggiunte in questa sede non si discostano – se non, parzialmente, sul piano dell'*argomentazione* – da quelle cui giunge la maggioritaria dottrina.

Meno arato è, per converso, il secondo *problema comune* sollevato dalle figure contrattuali in esame: quello, cioè, della disciplina d'un *rapporto interinale* che – avendo scaturigine in un contratto con *finalità* (o funzione) *traslativa*, il quale programma, con la concessione in godimento, il trasferimento della situazione soggettiva sulla cosa – mal si presta ad essere appiattito su quello proprio dei contratti di (mero) godimento (nominati).

---

<sup>152</sup> V. *supra*, § 4.

Un rapporto di godimento, insomma, *funzionalizzato allo scopo traslativo* (nel contesto di un'operazione economica di scambio), che tratteggia un assetto d'interessi del tutto *peculiare*, ed appare per ciò stesso reclamare l'applicazione di un *peculiare* statuto di disciplina.

Prima della tipizzazione legale del *rent to buy*, il diritto positivo non forniva, al riguardo, se non frammentarie indicazioni.

Il *leasing* traslativo non è (*nusquam*), in quanto tale, oggetto di specifica disciplina, sebbene, proprio nel settore della contrattazione *immobiliare*, la recente regolamentazione del *leasing* (finanziario) c.d. *abitativo* (art. 1, commi 76° ss., l. 28.12.2015, n. 208) sembri involgere una figura ad esso affine<sup>153</sup>. Il legislatore regola, invece, il *leasing finanziario* (senza ulteriore aggettivazione), predisponendo all'uopo disposizioni *settoriali* in materia, fra le altre, di circolazione d'autoveicoli (art. 91, d.lgs. 30.4.1992, n. 285), fallimento (art. 72-*quater* l. fall.), opere pubbliche (art. 187 cod app.), e, da ultimo, previa introduzione di una norma definitoria di respiro *generale*, passaggio del rischio e risoluzione per inadempimento (art. 1, commi 136° ss., l. 4.8.2017, n. 124). Se si escludono le previsioni (art. 1, comma 76°, l. 28.12.2015, n. 208; t. 1, comma 136 l. 4.8.2017, n. 124) che positivizzano la prassi (contenuta nei formulari) del passaggio d'ogni *rischio* in capo al *lessee* (già) al momento dell'acquisto da parte del *lessor*, nessuna delle disposizioni attualmente in vigore concerne, d'altronde, aspetti *fisiologici* del rapporto.

Al preliminare di vendita ad effetti anticipati è questionata la riferibilità delle disposizioni degli artt. 2932, comma 2° (comunque non esclusiva<sup>154</sup>), e 2645-*bis*, comma 2°, c.c. (nel frammento già menzionato<sup>155</sup>). Di là da questi riferimenti, la (alluvionale) normazione inerente alla contrattazione preliminare o non opera nessun discrimine tra preliminare (puro) di contratto definitivo traslativo e preliminare di vendita ad effetti anticipati (artt. 2645-*bis*, 2668, comma 4°, 2775-*bis*, 2780, n. 5-*bis*, 2825-*bis*; artt. 67, comma 3°, lett. c), 72, commi 7° e 8°, l. fall.), oppure

---

<sup>153</sup> Cfr., di nuovo, Musto-Piccolo-Tresca, *Il leasing immobiliare abitativo: prime osservazioni*, cit., 6; Marseglia, *Il leasing immobiliare per l'acquisto dell'abitazione principale*, cit., 231 ss.

<sup>154</sup> La previsione riguarda, infatti, l'obbligo (a contrarre/a trasferire) *in generale*, scaturente da qualsivoglia fonte.

<sup>155</sup> V *supra*, § 4.

si riferisce proprio a *tutti* i preliminari, altresì di contratti definitivi *non* traslativi (artt. 1351 c.c.; art. 72, comma 3°, l. fall.). Anche in questo caso, fa difetto qualsiasi disposizione relativa alla *fisiologia* del rapporto.

Stante una siffatta premessa, emerge con limpida chiarezza il particolare interesse suscitato dall'intervento normativo in materia di *rent to buy*, il quale disciplina (organicamente e) *puntualmente* una delle figure contrattuali in rassegna, abbracciando sia aspetti *patologici* (art. 23, commi 2°, 5° e 6°, d.l. 12.9.2014, n. 133), sia aspetti *fisiologici* del rapporto (art. 23, commi 1°-bis, 3°, 4°, d.l. 12.9.2014, n. 133).

Tale disciplina consente, da un lato, di raffrontare un modello di regolamentazione calibrato sul fenomeno della concessione in godimento a scopo traslativo, con le discipline spurie di *leasing* finanziario e preliminare, sì da poterne valutare affinità e divergenze nonché, secondo i casi, suggerire l'applicazione, alle fattispecie non tipizzate, d'una disposizione specifica, e non d'altra; da altro lato, fornisce indicazioni utili al fine dell'integrazione della disciplina delle medesime figure per i profili non (altrimenti) regolati.

Per queste ragioni, il corpo centrale del presente lavoro sarà dedicato all'analisi della disciplina del *rent to buy*, o *contratto di godimento in funzione della successiva alienazione d'immobili*.

## ***Rent to buy* come modello contrattuale legalmente tipico di concessione in godimento a scopo traslativo**

**Sommario:** 1. Prassi del *rent to buy* prima del D.L. n. 133/2014. 2. Tipizzazione legale del *rent to buy*? I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Struttura. 3. Soggetti, oggetto, causa e forma. 4. Elementi accidentali. *Rent to buy* e immobili da costruire. 5. Aspetti fisiologici della disciplina del rapporto: il rinvio alle disposizioni sull'usufrutto. 6. Segue: la natura del diritto di godimento del «conduttore» fra personalità e realtà. 7. Segue: profili non regolati. Miglioramenti e addizioni, garanzia per vizi, passaggio del rischio, circolazione del contratto. 8. *Rent to buy* e unità condominiali. 9. Diritto all'acquisto del «conduttore»: profili «statici». Oggetto del trasferimento e suddivisione del canone. 10. Segue: profili «dinamici». Esercizio e mancato esercizio del diritto. 11. Aspetti patologici della disciplina del rapporto: inadempimenti del concedente. 12. Segue: inadempimenti del conduttore. 13. Cessazione del vincolo e restituzione dell'immobile. 14. *Rent to buy* e fallimento. 15. Profili di pubblicità immobiliare. 16. Profili fiscali (cenni).

### *1. Prassi del rent to buy prima del D.L. n. 133/2014*

Il conforto del dato statistico assevera l'impressione che, nel recente passato, quello delle vendite immobiliari sia stato uno dei settori della contrattazione più vessati dalla crisi economico-finanziaria

1. L'irrigidimento selettivo delle maglie del credito, imposto dalle mutate esigenze prudenziali degli istituti bancari, si è tradotto in una significativa riduzione dei finanziamenti a famiglie e imprese, scaricatasi in una corrispondente

---

<sup>1</sup> Cfr. Poletti, *L'accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi: i c.d. contratti rent to buy*, in Alpa, Navarretta (a cura di), *Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, Giuffrè, Milano, 2015, 251, 260; Id., *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, 1, 32, n. 2.

contrazione della domanda d'immobili. Nei patrimoni dei costruttori è residuata, in tal guisa, una consistente mole di «invenduto».

Di qui, lo sforzo degli operatori di escogitare schemi di trasferimento alternativi a quelli tradizionali<sup>2</sup>, conformati in funzione di tre principali direttive: i) consentire agli aspiranti acquirenti sprovvisti della necessaria liquidità di finalizzare l'acquisto, a costo di una sua dilazione, senza bisogno di transitare per una banca, ovvero previa accensione di un mutuo bensì, ma per un importo non superiore al 70-80% del valore del bene (ammontare, quest'ultimo, ormai difficilmente conseguibile in concreto e, ad ogni modo, già in astratto precluso dalla soglia percentuale massima che la delibera del c.i.c.r. 22.4.1995, attuativa dell'art. 38, comma 2°, T.U.B., fissa per l'erogazione del credito fondiario); ii) attribuire sin da subito ai medesimi aspiranti acquirenti la disponibilità materiale della *res*, anticipando un effetto traslativo destinato, per il motivo di cui al punto *sub-i*), ad essere anche di gran lunga procrastinato nel tempo; iii) concedere agli aspiranti alienanti di ritrarre *medio tempore* un reddito dall'immobile, idoneo a sgravarli dagli oneri connessi alla sua costruzione o manutenzione, e scansare altresì l'esigenza di un ribassamento sostanzioso del prezzo per agevolarne un'alienazione immediata.

Anteriormente all'emanazione del D.L. 12.9.2014, n. 133, numerosi erano stati i modelli proposti e implementati a tal fine dalla prassi, anche se, quanto a denominazione, per solito ricompresi – poiché specifiche declinazioni giuridiche di una medesima operazione economica – sotto un unico, innovativo cappello definitorio, importato dall'esperienza angloamericana: il c.d. *rent to buy*<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> V. Tassinari, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, in *Contr.*, 2014, 8-9, 822 ss.; Testa, *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico*, in *Imm. e propr.*, 2014, 6, 388 ss.; Marino, *Rent to buy: nuovo strumento contrattuale per favorire la ripresa delle transazioni immobiliari*, in *Vit. notar.*, 2014, 2, 1143 ss.; e, spec., An. Fusaro, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, in *Contr. e impr.*, 2014, 2, 419 ss.

<sup>3</sup> Cfr. Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, in *Corr. giur.*, 2015, 6, 797, 812; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, in *Riv. notar.* 2015, 1, 45; Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?*, in *Contr. e impr.*, 2015, 1, 12; Maltoni, *Le vendite immobiliari a credito*, in Sirena (a cura di), *Vendita e vendite*, in *Tratt. Roppo dei contratti*, I, Giuffrè, Milano, 2014, 788; Sirena, *Tipo contrattuale e tipologie della vendita*, in Sirena (a cura di), *Vendita e vendite*, in *Tratt. Roppo dei contratti*, I, Giuffrè, Milano, 2014, 133 ss.

Comune alle diverse prospettazioni era la struttura sostanzialmente «*bifasica*» della configurazione<sup>4</sup>, concretata dalla stipula di un contratto di locazione cui si faceva accedere un diritto al successivo acquisto da parte del locatario, esercitabile previo sconto totale o parziale dal prezzo, fissato allora per il futuro, dei canoni versati prima dell'effetto reale<sup>5</sup>.

In questo modo: *i*) grazie alla locazione, l'aspirante acquirente avrebbe ottenuto un titolo per il godimento interinale dell'immobile, e l'aspirante alienante la subitanea percezione, con cadenza periodica, di una somma di denaro; *ii*) il diritto all'acquisto, strutturato ora come potestativo (opzione di compera), più spesso come credito (preliminare di vendita<sup>6</sup>), avrebbe vincolato al trasferimento il proprietario, con mutevole intensità, già al momento della consegna; *iii*) il meccanismo di destinazione dei canoni - o parte di essi - al prezzo avrebbe consentito all'aspirante acquirente di accumulare, nel medio-lungo periodo, un acconto d'entità tale da consentirgli di acquistare effettivamente la proprietà del bene previo saldo del (modesto) residuo, od ottenere a questo scopo un finanziamento bancario, favorito dall'indiretta creazione di uno storico creditizio in virtù del regolare pagamento dei canoni<sup>7</sup>.

Una possibile variante di tali schemi era individuata, poi, nella locazione munita di una clausola di trasferimento automatico della proprietà al termine del godimento e per effetto del pagamento di tutti i canoni pattuiti, fattispecie del resto

---

<sup>4</sup> Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 35.

<sup>5</sup> M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, 4, 842 ss., la quale sottolinea l'affinità del congegno a quello proprio delle ipotesi già note, nel panorama legislativo, di cc.dd. locazioni convertibili in vendita, come la locazione con patto di futura vendita di alloggi popolari. Sul punto, v. anche Sirena, *Tipo contrattuale e tipologie delle vendite*, cit. 135.

<sup>6</sup> Sul c.d. *rent to buy* in senso stretto, caratterizzato dall'apposizione a locazione e preliminare di vendita di condizioni volontarie simmetriche, v. An. Fusaro, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, cit., 424 ss.

<sup>7</sup> V. Poletti, *L'accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi: i c.d. contratti rent to buy*, cit., 253; Marino, *Rent to buy: nuovo strumento contrattuale per favorire la ripresa delle transazioni immobiliari*, cit. 1147; Cirila, *Il rent to buy: una grande occasione che però non riesce ancora a decollare*, in *Imm. e propr.*, 2013, 12, 721 ss.

non sconosciuta al nostro ordinamento (art. 1526, comma 3°, c.c.) benché, ad avviso della prevalente dottrina, da qualificarsi sempre come vendita con riserva di proprietà (c.d. vendita in forma di locazione, o locazione-vendita<sup>8</sup>).

Tali figure, per un verso, era state generalmente salutate con favore dalla dottrina, poiché reputate in grado di offrire una soluzione concreta alle esigenze menzionate in principio. Per altro verso, tuttavia, l'assenza di una regolamentazione positiva organica tendeva a suscitare nei loro riguardi una serie d'interrogativi, che rischiavano di frenarne la materiale diffusione.

Dubbi erano sorti, anzitutto, in punto qualificazione: si trattava di schemi a struttura unitaria costituenti nuovi contratti innominati, o piuttosto di contratti nominati collegati funzionalmente<sup>9</sup>? La rilevanza della questione si poteva apprezzare in ciò, che prima di avervi dato risposta non sarebbe stato possibile individuare con precisione la disciplina sostanziale applicabile alla fase del godimento interinale. Assai avvertita era soprattutto, a questo riguardo, la preoccupazione di disattivare le guarentigie che la legislazione speciale accorda al conduttore d'immobili urbani adibiti ad uso non abitativo (L. 27.7.1978, n. 392) e abitativo (L. 9.12.1998, n. 431), prive di ragion d'essere nel contesto di un'operazione che la locazione soltanto strumentalizza e fortemente condizionanti, altresì, la sua stessa appetibilità per l'aspirante alienante<sup>10</sup>.

Quale che fosse l'inquadramento preferito, non era inoltre chiaro con quali modalità giuridico-formali il pagamento del conduttore-acquirente al locatore-

---

<sup>8</sup> V. Luminoso, *La vendita*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2014, 104, 705; C.M. Bianca, *La vendita e la permuta*, I, 2ª ed., in *Tratt. Vassalli*, Utet, Torino, 1993, 56; *contra* Tassinari, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, cit., 826.

<sup>9</sup> Sul punto, cfr. Purpura, *La nuova disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare*, in *Giureta*, 2014, XII, 128 ss.; in diversificati sensi: Luminoso, *La vendita*, cit., 707; Testa, *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico*, cit., 386 ss.; Marino, *Rent to buy: nuovo strumento contrattuale per favorire la ripresa delle transazioni immobiliari*, cit., 1151; Cirila, *Il rent to buy: una grande occasione che però non riesce ancora a decollare*, cit., 721.

<sup>10</sup> V. Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, in *Riv. notar.*, 2014, 5, 1067 ss.



alienante, dapprima effettuato a titolo di corrispettivo del godimento, potesse essere retroattivamente imputato a prezzo una volta ultimato l'acquisto<sup>11</sup>.

Foriero di notevoli incertezze era, ancora, il profilo della pubblicità immobiliare. Stante il principio del numero chiuso delle formalità principali, se si fossero opinate unitarietà strutturale ed autonomia causale degli schemi di *rent to buy*, concepiti come nuovi contratti innominati, non sarebbe stato agevole rinvenire il fondamento positivo della trascrivibilità. Problemi differenti, ma pur sempre significativi, sollevava poi l'ipotesi del collegamento fra contratti nominati<sup>12</sup>. Se per la fase del godimento l'aspirante acquirente risultava infatti sufficientemente garantito dalle norme di cui agli artt. 1599, 2923 e 2643, n. 8, c.c., l'effettività della tutela del diritto (o aspettativa, nel caso dell'art. 1526, comma 3°, c.c.) d'acquisto sollevava notevoli perplessità: i) nella versione affiancante locazione e preliminare, la durata triennale dell'efficacia prenotativa, ricollegata alla trascrizione *ex art. 2645 bis* c.c., appariva troppo contenuta per dare compiuta attuazione al programma traslativo, sì come immaginato dagli operatori<sup>13</sup>; ii) il modello compendiante locazione ed opzione incappava nel tradizionale asserto<sup>14</sup> circa la non trascrivibilità del patto d'opzione; iii) la locazione con clausola di trasferimento automatico, se non qualificata come vendita con riserva di proprietà, rischiava di essere assimilata ad una mera locazione (salva una qualificazione della clausola di trasferimento come peculiare condizione sospensiva di adempimento, da menzionare nella nota di trascrizione *ex art. 2659*, comma 2°, c.c.).

---

<sup>11</sup> Cfr. Tassinari, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, cit., 824 ss., ove anche una disamina sulla percorribilità di un richiamo all'istituto della novazione del titolo, *ex art. 1230* c.c.; v. anche Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1068; An. Fusaro, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, cit., 424.

<sup>12</sup> Cfr. Gallelli, *"I contratti" di godimento in funzione della successiva alienazione d'immobili all'indomani della legge 11 novembre 2014, n. 164. Uno sguardo d'insieme alle "nuove" formule contrattuali anticrisi*, in *Vit. notar.*, 2015, 3, 1532; Poletti, *L'accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi: i c.d. contratti rent to buy*, cit., 254.

<sup>13</sup> V. Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, in *Riv. notar.*, 2015, 1, 231.

<sup>14</sup> Cfr. Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Tratt. E. Gabrielli-Gazzoni*, I, 2, Utet, Torino, 2012, 168; *contra* G. Gabrielli, *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. Sacco*, Utet, Torino, 2012, 123.

Da ultimo, ma non per importanza, complesso e poco incentivante appariva il trattamento fiscale dell'operazione, oscillante fra diverse disposizioni di settore dettate per locazione, contratti preparatori e contratti ad efficacia reale<sup>15</sup>.

La Corte di Cassazione, in un pronuncia rimontante a quasi un quarto di secolo fa, ha statuito la natura di «contratto atipico complesso» della locazione immobiliare agganciata a un patto di futura vendita, con prevalenza del tipo traslativo e conseguente inapplicabilità della disciplina speciale dell'equo canone<sup>16</sup>. Di contro, in presenza di una locazione con patto di futura vendita di alloggi popolari, in almeno un'occasione la Cassazione ha fatto esplicito utilizzo della teoria della combinazione per affermare l'applicabilità, alla fase del godimento, delle disposizioni dettate in materia di locazione – si badi – dal c.c.<sup>17</sup>. In precedenza, dinnanzi a una locazione conclusa contestualmente ad un preliminare di vendita dell'immobile locato, con l'accordo di imputare al prezzo i canoni versati, una sentenza di merito aveva ritenuto sussistere un collegamento negoziale fra il primo e il secondo contratto, per ricavarne la conseguenza che la pronunciata risoluzione del preliminare dovesse travolgere anche la locazione<sup>18</sup>. La decisione è stata, peraltro, riformata in sede di legittimità, sulla base dell'osservazione che il collegamento fra i due contratti – per il resto autonomi – dovesse intendersi confinato al profilo dell'imputazione dei canoni a prezzo<sup>19</sup>.

## 2. *Tipizzazione legale del rent to buy? I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Struttura*

In questo quadro di riferimento si inserisce la disposizione dell'art. 23, D.L. n. 133/2014, conv. con modificazioni dalla L. 11.11.2014, n. 164, rientrante in quel

---

<sup>15</sup> Cfr. Aglietta, *Profili fiscali dei contratti atipici "rent to buy"*, in *Imm. e propr.*, 2013, 12, 717 ss.

<sup>16</sup> Cass., 23.3.1992, n. 3587, in *Mass. Giur. it.*, 1992.

<sup>17</sup> Cass., 4.3.1998, n. 2401, in *Mass. Gur. it.*, 1998.

<sup>18</sup> App. Roma 12.4.1983, n. 741, inedita.

<sup>19</sup> Cass., 31.3.1987, n. 3100, in *Mass. Giur. it.*, 1987.

novero d'interventi legislativi susseguiti negli ultimi anni che una dottrina ha ribattezzato, con felice locuzione, «diritto civile della crisi economica»<sup>20</sup>.

Con essa, il legislatore predispone una disciplina positiva specifica del *rent to buy*, orientata a sdoganarne definitivamente l'impiego in grazia della colmatatura (di almeno una parte) delle lacune poc'anzi segnalate.

Principiando dal profilo della qualificazione, in accordo a l'interpretazione dominante l'art. 23 positivizzerebbe il *rent to buy* quale fattispecie negoziale a struttura unitaria, introducendo nell'ordinamento un nuovo tipo contrattuale legale il cui *nomen iuris*, giusta la rubrica dell'articolo, sarebbe «contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili»<sup>21</sup>. Ne discende l'inapplicabilità, almeno in via diretta, della disciplina legale della locazione, e in particolare del regime vincolistico proprio della locazione d'immobili urbani<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, in *Contr.*, 2015, 11, 1030.

<sup>21</sup> Cfr., sebbene con una pluralità di sfumature: D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1031, n. 7, 1036; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, in *Contr. e impr.*, 2015, 4-5, 971; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, in *Contr. e impr.*, 2015, 4-5, 953, 958; Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2015, 3, 818 ss.; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, in *Riv. dir. priv.*, 2015, 3, 347; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, in *Riv. notar.*, 2015, 4, 889; Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, in *Riv. notar.*, 2015, 3, 676; Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, relazione presentata al Convegno *Le vicende del patrimonio immobiliare in tempo di crisi*, organizzato dalla Scuola del Notariato di Bologna, Bologna, 18.6.2015; Padovini, *Rent to buy e condominio*, in *Giur. it.*, 2015, 2, 500; An. Fusaro, *Un catalogo di questioni aperte sul c.d. rent to buy*, in *Giur. it.*, 2015, 2, 497; Cuffaro, *La locazione di scopo*, in *Giur. it.*, 2015, 2, 503 ss.; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contr.*, 2015, 2, 189, 194; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 43, 45; Sideri, *Tecniche redazionali*, relazione presentata al Convegno *La disciplina del rent to buy: tutele sostanziali e questioni tributarie*, organizzato dalla Fondazione Italiana del Notariato, Milano, 23.1.2015; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, in *www.gaetanopetrelli.it*, 2014, 2; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1069.

<sup>22</sup> Secondo Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 353, un'eccezione potrebbe ammettersi per l'art. 34, L. n. 392/1978, sull'indennità per la perdita dell'avviamento, inteso alla stregua di una mera specificazione della regola generale sull'arricchimento ingiustificato.

Merita peraltro segnalare alcune prospettazioni alternative. Taluno immagina che la disposizione sia in predicato di incidere sulla «tipicità di tipo *trascrizionale*» – in contrapposto a quella di tipo «*contrattuale*» –, proponendo poi di leggere nei suoi commi un «regime transtipico» di disciplina da estendersi a tutte le ipotesi di *rent to buy* emerse nella prassi, anche *sub specie* di collegamenti negoziali<sup>23</sup>. Altri, rievocando una teoria formulata in passato per dogmatizzare il contratto preliminare (di vendita c.d. ad effetti anticipati), intende l'art. 23 alla stregua di una previsione tratteggiante non già un nuovo contratto né un collegamento fra contratti, bensì un «procedimento», definito di «contrattazione reale a fasi progressive», il cui atto iniziale sarebbe integrato da un negozio configurativo<sup>24</sup>. Ancora, un autore discorre, marcandone la distanza dal tipo contrattuale, di «*schema generale di contratto*», sul modello del contratto per persona da nominare e del preliminare<sup>25</sup>. Non sembra mutare in alcun caso, tuttavia, la conclusione circa la non applicabilità allo schema del *rent to buy*, munito ora di disciplina legale, delle leggi speciali sulla locazione immobiliare.

Premesso l'ampio consenso agglutinosi intorno ad unitarietà strutturale e tipicità contrattuale legale del *rent to buy* disciplinato dal d.l. n. 133/2014, in dottrina si registrano nondimeno posizioni discordanti in relazione all'estensione, ai confini del tipo.

La formulazione dell'art. 23, comma 1°, presenta indubbi connotati di peculiarità. In primo luogo, la disposizione è declinata al plurale<sup>26</sup>: «*i contratti*» e non già, come in genere accade per le norme definitorie dei tipi, «*il contratto*». In secondo luogo, essa pare afferire alla nozione di *rent to buy* soltanto in via

---

<sup>23</sup> Così, ma in forma dubitativa, Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?*, cit., 17, 21.

<sup>24</sup> Cfr. Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, in *Giur. it.*, 2015, 2, 493 ss., spec. 495.

<sup>25</sup> Cfr. Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, in *Arch. loc.*, 2015, 1, 4 ss., il quale peraltro, nel prosieguo, dissemina il testo di numerosi riferimenti ad un «collegamento» fra locazione e preliminare od opzione.

<sup>26</sup> Lo rimarcano Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 345; Cuffaro, *La locazione di scopo*, cit., 502; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 229; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 46.

incidentale, essendo essenzialmente funzionale a fissarne il regime di pubblicità [*«i contratti (...) sono trascritti»*]<sup>27</sup>. Da ultimo, identifica la fattispecie più in negativo che in positivo, declamandone una obbligata distanza dal *leasing* (*«i contratti, diversi dalla locazione finanziaria»*)<sup>28</sup>).

Facendo leva su questi ed altri (asseriti) indici rivelatori – quale il disposto dell'art. 23, comma 7°, o l'intenzione del legislatore, sì come espressa nella Relazione alla conversione in legge del D.L. n. 133/2014, d'introdurre una disciplina «a maglie larghe» – alcuni autori sono giunti ad asserire che il nuovo tipo legale possa declinarsi in modi plurimi, ben potendosi prestare a ricomprendere contratti di concessione in godimento: *i)* con diritto di credito all'acquisto in favore del «conduttore», correlativo a un obbligo unilaterale del concedente del tutto analogo a quello che sorge da un preliminare unilaterale di vendita; *ii)* con diritto potestativo di acquisto in favore del «conduttore», sul modello dell'opzione di compera; *iii)* con obbligo del «conduttore», in aggiunta a quello del concedente, di addivenire al trasferimento, sulla scorta di un preliminare bilaterale di vendita; *iv)* con clausola di trasferimento automatico della proprietà al termine del godimento, sul modello dell'art. 1526, comma 3°, c.c.<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> V. Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 955; Cuffaro, *La locazione di scopo*, cit., 501; Id., *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, in *Corr. giur.*, 2015, 1, 7; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 189; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 46; Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?*, cit., 16 ss.; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 5; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1068.

<sup>28</sup> V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 977; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 229; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 44; l'inciso ha suscitato qualche perplessità in Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 4, che giudica omogenei *leasing* finanziario e *rent to buy*: sulle differenze, v. però *infra*, §. 3.

<sup>29</sup> V. Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 229 ss.; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 5; limitatamente a opzione e obbligo bilaterale: Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di*

Prevale, tuttavia, un indirizzo restrittivo, in conformità del quale il *rent to buy* nominato potrebbe configurarsi soltanto nella declinazione indicata *sub-i*), ossia in presenza di un diritto di credito all'acquisto del «conduttore» correlativo ad un obbligo unilaterale di trasferire del concedente: in ogni altro caso, si tracimerebbe dallo schema legale e, ricorrendone i presupposti, il contratto andrebbe riqualificato. L'ipotesi del diritto potestativo all'acquisto, di cui al punto *sub-ii*), viene esclusa in ragione della sua intrinseca incompatibilità con l'art. 2932 c.c., richiamato dal comma 3°, quarto periodo, dell'articolo in esame<sup>30</sup>. Quelle dell'obbligo bilaterale e dell'effetto traslativo differito, di cui ai punti *sub-iii*) e *iv*), sono estromesse in base ad un triplice ordine di rilievi: *i*) il comma 1° dell'art. 23 fa (esclusivo) riferimento ad un «diritto» del «conduttore» all'acquisto dell'immobile; *ii*) il successivo comma 1° *bis*, introdotto in sede di conversione, contempla proprio l'eventualità – fisiologica, in quanto distinta dalla disciplina dell'inadempimento – del «mancato esercizio» di tale diritto da parte del «conduttore»; *iii*) il comma 7°,

---

*definizione giuridica*, cit., 48; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; aperture in Luminoso, *La compravendita*, 8ª ed., Giappichelli, Torino, 2015, 167, nn. 30, 31; limitatamente alla sola opzione: Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 4 ss.; aperture all'obbligo bilaterale in Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit.; peculiare la posizione di Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 350, 352, che vi ricomprende: *i*) l'opzione bensì, ma – pur contemplando, in via ipotetica, anche quella di acquisto – di preliminar bilaterale, cioè a dire un diritto potestativo il cui esercizio non perfezioni il trasferimento, ma inneschi soltanto un obbligo bilaterale di addivenirvi; *ii*) l'obbligo bilaterale, ma solo se condizionato a favore del «conduttore»; *iii*) in forma dubitativa, la clausola di trasferimento automatico, ma solo in quanto accompagnata dalla previsione di un diritto di recesso del «conduttore».

<sup>30</sup> V. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, in *Stud. iur.*, 2016, 1, 6; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 959; Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., 818, 820; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 851 ss.; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 48; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1069; titubante Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 801, la quale, pur convenendo che il legislatore abbia senz'altro inteso configurare un diritto di credito all'acquisto, sostiene che la variante dell'opzione di compera non possa, di per sé sola, importare stravolgimenti in punto di qualificazione del contratto; sulla distinzione tra domanda ex art. 2932 e domanda diretta a far valere un patto d'opzione, con attenzione ai risvolti pubblicitari, cfr. Mengoni, *La pubblicità immobiliare*, in Aa.Vv., *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive. Quarant'anni di legislazione, dottrina, esperienze notarili e giurisprudenza*, IV, Giuffrè, Milano, 1987, 171.

bensi contenente un cenno all'ipotesi della clausola di trasferimento «vincolante per ambedue le parti» e alla «vendita con riserva di proprietà», ha l'esclusiva finalità di integrare sul piano oggettivo la disciplina di una fattispecie consimile, ma non già sovrapponibile al *rent to buy*, vale a dire la c.d. locazione di alloggi sociali con diritto di riscatto a termine, prevista e regolata dall'art. 8, D.L. 28.3.2014, n. 47, conv. con modificazioni dalla L. 23.5.2014, n. 80, cui tale comma rimanda<sup>31</sup>.

Le diverse posizioni dottrinali convergono, peraltro, nel negare la riconducibilità al *rent to buy* nominato di uno schema che affiancasse al godimento un'opzione di vendita o un obbligo unilaterale di acquisto a carico del «conduttore»: non si dubita, infatti, che esso esorbiterebbe dal perimetro dell'art. 23<sup>32</sup>.

In definitiva, il *rent to buy* positivizzato dal legislatore appare un contratto legalmente tipico a struttura unitaria, col quale le parti convengono la concessione in godimento di un immobile e (almeno) l'attribuzione di un diritto di credito al successivo acquisto in favore del «conduttore» – giammai, in ogni caso, l'imposizione di un suo isolato obbligo al trasferimento.

Nell'unico precedente ad oggi rinvenibile in materia, un giudice di merito ha sposato la tesi dell'autonomia tipologica del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, in ispecie escludendo, per ciò stesso, di

---

<sup>31</sup> V. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 5; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 972 ss., 984; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 957; Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., 820; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 852; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 895 ss.; Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit., 679; Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 494; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 190 ss.; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 5; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 48.

<sup>32</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 5; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 46; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1068.

potervi estendere le disposizioni speciali dettate in materia di locazione d'immobili urbani<sup>33</sup>.

### 3. Soggetti, «oggetto», causa e forma

È opinione condivisa della dottrina che, giusta l'assenza d'indicazioni contrarie, la conclusione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione non incontri alcuna limitazione di tipo soggettivo. Esso potrebbe pertanto essere stipulato, nella duplice veste di concedente e «conduttore», da persone fisiche – a prescindere dal relativo ceto sociale<sup>34</sup> o dalla rivestita qualità di consumatore, professionista o imprenditore – così come da società ed enti in genere<sup>35</sup>. Un'indiretta conferma della persuasività dell'asserto, nella parte in cui annovera l'impresa da ambo i lati del rapporto, viene derivata dal comma 6° dell'art. 23, il quale, nel regolare gli effetti del fallimento sul contratto, assume come fallibili entrambe le parti<sup>36</sup>.

Considerazioni analoghe vengono espresse con riguardo all'«oggetto» del contratto. Conviene precisare che con quest'ultima locuzione ci si vuol qui riferire

---

<sup>33</sup> Trib. Verona, sez. fall., 12.12.2014, *Dir. fall.*, 2015, 4, 591 ss., con precipuo riferimento a quelle sulla durata minima.

<sup>34</sup> V. Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?*, cit., 19, che vi individua un tratto distintivo rispetto alla locazione di alloggi sociali con diritto di riscatto a termine.

<sup>35</sup> Cfr. Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 800, n. 18; An. Fusaro, *Un catalogo di questioni aperte sul c.d. rent to buy*, cit., 497; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 231; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 4; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 40; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; perplessità in merito al suo concreto potenziale di diffusione nelle operazioni coinvolgenti i soli privati sono manifestate da Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit., 679; Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 678; Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 7.

<sup>36</sup> Così Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 49; Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 7; adde Fiori, *Autorizzazione da parte del Giudice delegato alla sottoscrizione di un contratto di rent to buy. Condizioni e limiti*, in *Dir. fall.*, 2015, 5, 593.



non già – come sarebbe formalmente d'uopo – al complesso delle prestazioni contrattuali o dei risultati finali programmati dalle parti; bensì, con dicitura dogmaticamente non impegnativa, alla *res* concessa in godimento. Ebbene, poiché nemmeno in tal caso il legislatore ha esplicitato il ricorrere di restrizioni, la deduzione della dottrina dominante, rafforzata da un argomento *a contrario* ricavabile dall'art. 23, comma 4° [«Se il contratto (...) ha per oggetto un'abitazione»<sup>37</sup>], è che l'unico limite non valicabile dall'autonomia privata sia rappresentato dalla necessitata natura immobiliare del bene<sup>38</sup>. Entro tale cornice, è allora giudicato senz'altro ammissibile non soltanto un *rent to buy* nominato d'immobili residenziali, ma altresì d'immobili commerciali, direzionali, produttivi e, finanche, di terreni, edificabili ovvero a destinazione agricola.

Una solitaria proposta restrittiva è peraltro avanzata da un autore il quale, facendo leva sulla rubrica del Capo V del D.L. n. 133/2014 («Misure per il rilancio dell'*edilizia*»), nel quale la disposizione in commento è collocata, espunge dall'area operativa dell'art. 23 tutto ciò che con essa non collimi<sup>39</sup>. In concreto, la portata dell'esclusione non appare comunque significativa: ad avviso di questa dottrina, il rimando all'«*edilizia*» precluderebbe soltanto la stipula di *rent to buy* nominati

---

<sup>37</sup> V. Cuffaro, *La locazione di scopo*, cit., 502; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.

<sup>38</sup> Cfr., con varietà di elencazioni, Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 1, n. 2; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 985; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 954; Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 800, n. 18; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 896; An. Fusaro, *Un catalogo di questioni aperte sul c.d. rent to buy*, cit., 497; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 231; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 50; Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?*, cit., 19, il quale, per enfatizzare l'ampiezza della disciplina, estende l'area applicativa dell'art. 23 ai contratti relativi a «piscine e pollai»; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 4; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 40; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 6.

<sup>39</sup> V. Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 344; timide aperture in tal senso anche in Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit., 678.

aventi ad oggetto aziende – benché comprensive d’immobili strumentali – e di terreni, ma solo in quanto non edificabili o non agricoli (ad es., cave).

Dell’elemento causale si fa in genere menzione in stretta connessione col discorso sul tipo, al fine di distinguere il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione da quelli di locazione e *leasing*.

Quanto al primo raffronto, è rilievo comune che la causa del *rent to buy* nominato differisca da quella locatizia per la caratteristica strumentalizzazione, oggettivata nel meccanismo d’imputazione dei canoni al futuro prezzo, della concessione del godimento. Quest’ultima, lungi dall’esaurire in sé la funzione del contratto, rappresenta piuttosto un mezzo per addivenire al trasferimento della proprietà<sup>40</sup>, esito cui l’intera operazione risulta preordinata<sup>41</sup>. Con efficace descrizione si sottolinea, al proposito, che mentre nella locazione il godimento del bene è per il locatore un «godimento “di ritorno”», ossia programmaticamente destinato a concludersi alla scadenza del rapporto col venir meno dell’esigenza contingente che vi è sottesa, quello del *rent to buy* è un «godimento di potenziale “non ritorno”»<sup>42</sup>. Ancora, con originale sintagma che intende riecheggiare la dicotomia fra mutuo ordinario e mutuo di scopo, si definisce il *rent to buy* «locazione di scopo», sottolineando come in tale contratto la finalità traslativa qualifichi la consegna del bene tanto da «penetra[re] nella causa» e costituirne il contenuto<sup>43</sup>.

Più complessa è la ricerca di criteri discretivi che distanzino il *rent to buy* dalla locazione finanziaria.

---

<sup>40</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 2; D’Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1039; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all’art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 983; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 958 ss.; Padovini, *Rent to buy e condominio*, cit., 500; Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l’acquisto di immobili*, cit., 9; Poletti, *L’accesso “graduale” alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 45; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.

<sup>41</sup> Così, Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit.

<sup>42</sup> Poletti, *L’accesso “graduale” alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 45.

<sup>43</sup> Cuffaro, *La locazione di scopo*, cit., 502 ss., spec. 504.

Da un lato, si pone l'accento sulla funzione di finanziamento propria di quest'ultima, sì da esaltarne il contrasto con quella del *rent to buy* la quale, invece, sarebbe appunto costituita dalla concessione in godimento finalizzata al trasferimento<sup>44</sup>. A suffragio del rilievo viene rimarcato, in particolare, che nella locazione finanziaria i canoni periodici remunerano il costo sostenuto dal concedente per l'approvvigionamento del bene poi fornito all'utilizzatore, laddove nel *rent to buy* essi sono destinati, per una parte, al suo valore d'uso, e, per altra parte, al suo valore di scambio<sup>45</sup>. Da altro lato, si richiama la bipartizione, di matrice giurisprudenziale, fra *leasing* finanziario c.d. di godimento e c.d. traslativo, per asserire che vero *leasing* sia soltanto il primo, la cui causa concreta è integrata dall'interesse dell'utilizzatore al godimento mero della cosa: il *leasing* traslativo, al contrario, sarebbe riconducibile ora alla vendita con riserva di proprietà<sup>46</sup>, ora ad un contratto innominato comunque diverso dal *leasing* in senso proprio. La distanza dalla locazione finanziaria, intesa nell'accezione ristretta di cui appena sopra, risulterebbe pertanto *in re ipsa*; quanto al *leasing* con funzione traslativa, laddove esso non fosse qualificabile come vendita con riserva della proprietà, se ne reputa possibile la riconduzione allo schema del *rent to buy*, in quanto fattispecie negoziale

---

<sup>44</sup> V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 979 ss.; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 45; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 3; riflessioni in parte difformi in Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit., 682, il quale, facendo perno sulla risalente figura del c.d. *mohatra*, afferma che la funzione traslativa possa coesistere con quella di credito.

<sup>45</sup> V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 979.

<sup>46</sup> Si v. no le note pagine di G. Gabrielli, *Considerazioni sulla natura del leasing immobiliare e loro riflessi in tema di pubblicità e di responsabilità civile*, in *Riv. dir. civ.*, 1984, II, 275, sul *leasing* immobiliare; in punto, cfr. Buonocore, *La locazione finanziaria*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni, Giuffrè*, Milano, 2008, 135 ss.

ormai legalmente tipica<sup>47</sup>. Non distante da siffatte valutazioni è poi l'osservazione che la locazione finanziaria abbia, diversamente dal *rent to buy*, una durata corrispondente alla «vita economica» della cosa concessa in godimento<sup>48</sup>: essa, infatti, in tanto può aver pregio in quanto la si riferisca al (solo) *leasing* finanziario di godimento<sup>49</sup>. Consensi trasversali quanto ad importanza in punto di discriminare raccoglie, infine, il rilievo che potrebbe dirsi minimo comun denominatore dei vari ragionamenti: che, nel contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, il concedente sia già proprietario dell'immobile, e non un intermediario il quale appositamente lo acquisti al fine di concederlo in godimento all'aspirante acquirente<sup>50</sup>. Di talché l'operazione economica, che nel *rent to buy* si articola senz'altro come bilaterale (concedente-«conduttore»), nel *leasing* finanziario assume tipicamente una struttura trilaterale (venditore-concedente-utilizzatore).

Per concludere la rassegna sugli *essentialia negotii* in generale (art. 1325 c.c.), va segnalata l'esistenza di qualche esitazione, in dottrina, in ordine all'esatta individuazione dei requisiti formali del contratto.

---

<sup>47</sup> Cfr. Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 811 ss; per una critica alla bipartizione interna al *leasing* finanziario, ma con argomenti tendenti ad uniformare concettualmente i due sottotipi, v., da ultimo, Iamiceli, *Il leasing: inquadramento e fonti della disciplina*, in Aa.Vv., *Cessione e uso dei beni*, in, *Tratt. Roppo dei contratti*, II, Giuffrè, Milano, 2014, 1182 ss.

<sup>48</sup> Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 45; e v., infatti, pure Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 810.

<sup>49</sup> La stessa Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 43, pur mantenendoli distinti, ascrive *rent to buy* e *leasing* c.d. traslativo alla medesima area funzionale dei «tipi contrattuali caratterizzati dal godimento finalizzato all'acquisto», nella quale include anche vendita con riserva di proprietà e preliminare di vendita ad effetti anticipati; conf. Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, in *Contr.*, 2015, 11, 1048.

<sup>50</sup> Cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 978, 982; Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 811; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 50; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 45.

Alcuni interpreti, argomentando dalla prescritta trascrizione di cui al comma 1° dell'art. 23, assumono infatti che il *rent to buy* nominato debba sempre rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (a pena, par di comprendere, d'invalidità<sup>51</sup>). Altra parte, invece, reputa necessaria la mera forma scritta, relegando atto pubblico ed autenticazione della scrittura privata ad oneri di forma, per l'appunto, *ad transcriptionem*. Il tema è legato a doppio filo a quello della pubblicità del contratto, sicché su di esso si tornerà in seguito<sup>52</sup>. Qui basti segnalare che, all'interno di questo secondo indirizzo: i) ad avviso di un autore, l'obbligatorietà della scrittura dovrebbe affermarsi giusta una interpretazione estensiva, ovvero un'applicazione analogica, dell'art. 1351 c.c.<sup>53</sup>; ii) un secondo autore, constatata la finalità traslativa di diritti reali immobiliari propria del contratto in discorso, poggia sul precedente art. 1350 c.c.<sup>54</sup>. Non si dubita, peraltro, che la soluzione preferita dalla prassi sarà, verosimilmente, quella della forma

---

<sup>51</sup> Netto, in tal senso, appare Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 231; ma v. pure, a tutta prima, Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 987; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 956; Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 7.

<sup>52</sup> V. *infra*, §. 15.

<sup>53</sup> V. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 50; similmente Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 55, la quale si appella alla natura di «accordo preparatorio» (di trasferimenti immobiliari) del *rent to buy*; non sembra lecito opporre, in contrario, l'eccezionalità della previsione – in conformità del principio generale di libertà delle forme – per affermare che il *rent to buy* nominato possa validamente concludersi in forma orale: ferma l'affinità esistente fra preliminare e *rent to buy*, coonestata dai numerosi rimandi alla disciplina del primo ad opera dell'art. 23, la regola può essere infatti riguardata quale espressione di un distinto principio, ossia quello della forma *per relationem* dei contratti preparatori; del resto, quand'anche si volesse prescindere da tale ultimo rilievo, se la prescrizione di cui all'art. 1351 c.c. ha, come in genere si crede, una funzione prodromica all'applicazione dell'art. 2932 c.c., il rinvio a tale seconda disposizione, contenuto nell'art. 23, comma 3°, ultimo periodo, tende a vanificare qualsiasi argomentazione di segno opposto.

<sup>54</sup> V. Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 890; va rammentato, però, che il *rent to buy* non è suscettivo di produrre effetti reali, nemmeno in via mediata, occorrendo a tal fine un apposito atto traslativo)

scritta qualificata, nella prospettiva di una subitanea esecuzione della formalità pubblicitaria (art. 2657 c.c.).

In giurisprudenza si rinvencono sentenze di merito che mantengono distinte le fattispecie della locazione finanziaria, da un lato, e della locazione con patto di futura vendita previa imputazione dei canoni a prezzo, dall'altro. In un'occasione la distinzione è stata affermata sulla base del differente ammontare del prezzo finale: «simbolico» nella prima e «consistente» nella seconda<sup>55</sup>. In un'altra, facendo leva sulla non assimilabile composizione dei canoni<sup>56</sup>.

#### 4. Elementi accidentali. *Rent to buy* e immobili da costruire

La questione relativa all'apponibilità di elementi accidentali al *rent to buy* nominato è foriera di dubbi e divisioni.

I problemi sorgono, segnatamente, rispetto al termine iniziale e alla condizione sospensiva. Ciò in quanto: i) un termine finale sembra essere invero coesistente al contratto [«diritto di acquistarlo (...) entro un termine determinato»<sup>57</sup>], ed è presumibile che nella prassi esso – benché in potenza determinabile dalle parti anche in misura superiore – risulterà in genere pari o inferiore al decennio, in conformità della durata massima dell'efficacia della trascrizione<sup>58</sup>; ii) salvo casi particolari (si pensi, ad es., a una condizione d'inadempimento derogante, *in peius*

---

<sup>55</sup> Trib. Salerno 29.1.2009, *Leggi d'Italia*, concernente una locazione di beni mobili con patto di futura vendita.

<sup>56</sup> Trib. Macerata 2.6.1987, *Riv. loc.*, 1988, 420.

<sup>57</sup> V. Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 230.

<sup>58</sup> Cfr. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1037; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 49; Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 7; Poletti, *L'accesso "graduato" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 47, sembra asserire addirittura l'impossibilità di eccedere il decennio, Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 230.

per il «conduttore», il regime positivo di disciplina di cui all'art. 23, comma 2<sup>59</sup>), non paiono sussistere ostacoli all'ammissibilità di una condizione risolutiva<sup>60</sup>.

Di contro, il frammento dell'art. 23 che aggettiva la concessione del godimento, prefigurandone l'«immediatezza», conduce alcuni interpreti ad escludere la possibilità di prevedere nel contratto termini iniziali o condizioni sospensive, poiché simili clausole finirebbero per tradursi in un differimento della *traditio* (asseritamente) incompatibile con la lettera del disposto. Il ragionamento viene poi esteso, sulla base del medesimo fondamento argomentativo, al contratto di godimento in funzione della successiva alienazione che avesse per «oggetto» immobili «futuri», ossia da costruire o in corso di costruzione<sup>61</sup>.

In ambo i casi prevale, tuttavia, una tesi permissiva. A suo supporto si afferma che il vocabolo «immediata» non andrebbe inteso in senso eccessivamente rigoroso, bensì calato nella «dinamica degli interessi»<sup>62</sup> cui il contratto dà attuazione. Esso, cioè, avrebbe l'esclusiva funzione di avvertire come, per aversi *rent to buy*, sia imprescindibile che le parti programmino una fase di godimento anticipatoria del successivo trasferimento, senza spingersi ad esigerne, in aggiunta, la contestualità

---

<sup>59</sup> Conf. Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 345 ss., secondo il quale un discostamento dal modello legale, come quello derivante dalla previsione di un diritto di recesso unilaterale, sarebbe ammissibile solo in senso favorevole al «conduttore».

<sup>60</sup> Cfr. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, in *Contr.*, 2015, 11, 1053.

<sup>61</sup> V. Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, cit., 1044; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 50, ma con la precisazione di cui alla n. 56; perplessità in Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit., 680; con specifico riguardo agli immobili da costruire, Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 51.

<sup>62</sup> Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 956

alla stipula<sup>63</sup>. Se così non fosse, il contratto tenderebbe ad assumere una singolare connotazione reale, quasi che la consegna ne fosse perfezionativa<sup>64</sup>.

A siffatte riflessioni potrebbe poi aggiungersi, limitatamente al *rent to buy* d'immobili «futuri», il rilievo che l'art. 23 non pone alcun divieto speciale in conflitto con l'art. 1348 c.c. – anche se può esser lecito sospettare che un tale argomento, atomisticamente considerato, possa essere affetto da circolarità.

Pure parte della dottrina avversa, superando le declamate chiusure, tende infine a contemplare un *rent to buy* nominato munito di un termine iniziale, nonché – soprattutto – la conclusione di un preliminare di contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, proprio al fine di avallare il possibile impiego del tipo nel settore della contrattazione su immobili da costruire<sup>65</sup>. In tali eventualità, però, si opina che il concedente non possa comunque esigere il pagamento dei canoni prima dell'effettiva immissione del «conduttore» nel godimento dell'immobile<sup>66</sup>.

Il tema specifico della compatibilità fra *rent to buy* nominato e «oggetto» futuro andrebbe riguardato, peraltro, anche da un diverso angolo prospettico. Il comma 4°

---

<sup>63</sup> V. Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 956; conf. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 1; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 997; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 190; acconsente a un *rent to buy* di immobili realizzati al grezzo, opinando che immediata debba essere, in favore del «conduttore», la concessione della «disponibilità» del bene, e non per forza il suo materiale utilizzo, Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 891, 896; similmente, Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.

<sup>64</sup> V. sempre Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 956, che ne ribadisce, all'opposto, il carattere consensuale.

<sup>65</sup> Cfr. Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, cit., 1044; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 51, la quale aggiunge che il predetto preliminare non sarebbe, tuttavia, trascrivibile, in quanto avente ad oggetto un definitivo a efficacia obbligatoria; propone di utilizzare il termine iniziale per eliminare i dubbi circa l'ammissibilità di un *rent to buy* di immobili da costruire, Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 354.

<sup>66</sup> Così Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1052; Id., *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 51; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 354.



della disposizione in commento dispone infatti che, laddove il contratto avesse per oggetto immobili abitativi, ad esso dovrebbe applicarsi, già al momento della concessione del godimento, l'art. 8, D.Lgs. 20.6.2005, n. 122. Si tratta, come noto, di una norma contenuta in un provvedimento che disciplina la tutela patrimoniale degli acquirenti d'immobili da costruire, la quale fa divieto al notaio rogante la vendita di procedere prima di aver accertato l'avvenuta suddivisione in quote del finanziamento erogato al costruttore e il perfezionamento di un titolo per cancellare o frazionare l'ipoteca ovvero il pignoramento (eventualmente) gravanti sull'immobile. Nel *rent to buy* di cui all'art. 23, l'operatività del divieto viene dunque anticipata rispetto all'effetto traslativo, e riportata al momento della stipula di un contratto che ha natura (soltanto) preparatoria del futuro trasferimento<sup>67</sup>.

Pacifico quest'ultimo rilievo, da codesto rinvio la dottrina ha tratto indicazioni discordanti in punto di sfera applicativa del divieto.

Secondo una prima interpretazione – ossequiante la lettura formale dell'art. 23, 1° co., per la quale giammai potrebbe configurarsi un *rent to buy* d'immobili da costruire – il richiamo non potrebbe che riferirsi, di necessità, ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di abitazioni già costruite<sup>68</sup>. Esso sarebbe allora un rinvio ai soli effetti della regola contenuta nel D.Lgs. n. 122/2005, prescindendo, od anzi esorbitando, dai suoi presupposti obiettivi e subiettivi d'applicazione (art. 1, lett. *a* e *b*<sup>69</sup>).

Per una seconda interpretazione, il nesso instaurato dal comma 4° dell'art. 23 con l'art. 8, D.Lgs. n. 122/2005 sarebbe invece onnicomprensivo, ossia l'effetto di cui a quest'ultima disposizione dovrebbe estendersi al *rent to buy* nominato (solo) in costanza di presupposti applicativi<sup>70</sup>. La dottrina conforme a questo indirizzo

---

<sup>67</sup> Cfr., fra i molti, Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione* (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133), cit., 1072; critico sulla misura, Testa, "Sblocca Italia": gli effetti sulla disciplina del *rent to buy*, in *Imm. e propr.*, 2015, 1, 38.

<sup>68</sup> Cfr. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 63 ss.; Poletti, *L'accesso "graduato" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 50, 61.

<sup>69</sup> V., in questo senso, anche Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.

<sup>70</sup> Cfr. Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 193; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di*

arguisce che resterebbe incompresa, in caso contrario, la ragione per la quale il legislatore abbia inteso istituire un collegamento fra l'art. 23 e il D.Lgs. n. 122/2005, senza dettare una disposizione *ad hoc*. Poiché il D.Lgs. n. 122/2005 riguarda contratti relativi ad immobili da costruire, l'assunto implicherebbe, logicamente, che il *rent to buy* possa ben avere ad «oggetto» tali beni, così legittimando la più elastica esegesi dell'art. 23, comma 1°.

Se si accoglie la tesi che ammette la stipula di *rent to buy* d'immobili da costruire, occorre verificare, ancora, l'estensibilità, alla disciplina del contratto, delle altre disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 122/2005 (*i.e.* distinte dall'art. 8). Al proposito va ricordato che, in forza degli artt. 1, lett. *a* e *b*, e 2 del decreto, la normativa di cui al D.Lgs. n. 122/2005, sul piano delle fattispecie negoziali interessate, ha come termine di riferimento tutti i contratti che possano avere per effetto il (o siano finalizzati al) trasferimento non (cronologicamente) immediato della proprietà o di un diritto reale di godimento. In ragione della sua conformazione strutturale e della pacifica ricomprensione, nel surriferito insieme, del contratto preliminare, dell'opzione e del *leasing*, sembra incontestabile che il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione si presti, almeno astrattamente, ad essere incluso in questo novero<sup>71</sup>.

Si appalesano, a questo punto, due possibili ipotesi ricostruttive: *i)* poiché il legislatore speciale ha richiamato espressamente il solo art. 8, D.Lgs. n. 122/2005, sebbene il *rent to buy* possa farsi rientrare, in astratto, nell'area operativa del provvedimento, dovrebbe negarsi, in concreto, che le residue disposizioni ivi contenute trovino eguale applicazione; *ii)* in mancanza d'indicazioni difformi, tutta la normativa del D.Lgs. n. 122/2005 dovrebbe reputarsi riferibile (anche) al contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, sol che questo

---

*immobili (rent to buy)*, cit., 4; un cenno in Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 233, che ricorda la posizione conforme del Consiglio Nazionale del Notariato; in forma dubitativa, anche Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit.

<sup>71</sup> Così Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 63, che pure aderisce, per converso, all'orientamento restrittivo in punto d'interpretazione dell'art. 23, comma 1°.

avesse ad «oggetto» immobili per i quali fosse già stato richiesto il permesso di costruire od altro titolo abilitativo e – in quanto non ancora ultimati – versassero in uno stadio tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità (art. 1, lett. *d*, D.Lgs. n. 122/2005).

La soluzione *sub-ii*) è stata recepita, di recente, dal Consiglio Nazionale del Notariato. Discende da tale opzione interpretativa l'applicabilità al *rent to buy*, fra gli altri, degli artt. 2 e 3, D.Lgs. n. 122/2005, sulla garanzia fideiussoria che il costruttore deve procurare all'«acquirente» (senza che egli possa senz'altro rinunciare: v. il nuovo art. 5, 1° co. *bis* del decreto, sì come novellato dall'art. 10 *quater*, lett. *a*, D.L. n. 47/2014, introdotto in sede di conversione), qui «conduttore», a pena di nullità del contratto<sup>72</sup>.

Si tratta di una scelta coerente con la premessa lettura lasca dell'art. 23, comma 1°, giacché il seguente 4° co. non si limita a rendere applicabile al *rent to buy* nominato l'art. 8, D.Lgs. n. 122/2005 – sì da poter legittimare una pretesa invocazione del brocardo *inclusio unius, exclusio alterius* – bensì ne muta al contempo l'ambito di operatività: non più il contratto traslativo, ma, come già si è rimarcato, quello preparatorio. Di talché, in quest'ottica, l'argomentazione restrittiva di cui al punto *sub-i*) difetterebbe di qualsivoglia fondamento.

#### 5. Aspetti fisiologici della disciplina del rapporto: il rinvio alle disposizioni sull'*usufrutto*

Nel regolare gli aspetti fisiologici del rapporto di *rent to buy*, il legislatore non ha dettato una disciplina nuova, ma ha optato (art. 23, comma 3°, terzo periodo) per il rinvio ad alcune disposizioni contenute nel titolo V del libro III del codice, in materia di usufrutto (artt. 1002-1007, 1012 e 1013). Ha quindi annesso al(la previsione del) rinvio una clausola di compatibilità, con una tecnica normativa non del tutto anomala (v., ad es., l'art. 411 c.c.) ma neppure significativamente diffusa,

---

<sup>72</sup> Cfr. Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 233.

se si medita che clausole analoghe vengono per solito affiancate a rinvii generici (ad altri istituti) e non già analitici (ad altre singole disposizioni).

Tre sono i principali profili d'interesse che meritano di essere affrontati nell'approfondire questo argomento: i) comprendere la concreta portata dei rimandi, o meglio la conciliabilità degli articoli richiamati con lo schema legale del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione; ii) indagare i riflessi del rinvio operato dall'art. 23, comma 3°, sulla natura (personale o reale?) del diritto di godimento del «conduttore»; iii) individuare le norme applicabili in relazione agli aspetti non espressamente considerati da quelle summenzionate.

Quanto al primo profilo, è opportuno esaminare partitamente le singole regole oggetto di rinvio.

Per cominciare, l'art. 1002, comma 1°, c.c. prevede che l'usufruttuario, nell'ottenere la disponibilità della *res*, l'acquisisca nello stato in cui essa si trova. Nella dottrina specialistica è controverso se lo stato della cosa vada determinato al momento della costituzione dell'usufrutto, ovvero a quello della materiale apprensione del bene da parte dell'usufruttuario<sup>73</sup>. Se si aderisce alla prima ipotesi ricostruttiva, tale momento, quando il diritto avesse fonte in un contratto, dovrebbe coincidere con la conclusione di quest'ultimo. Quale che fosse l'opzione preferita, il disposto non sembra generare incognite circa la sua congenialità applicativa al tipo legale del *rent to buy*<sup>74</sup>, con il «conduttore» a fare le veci dell'usufruttuario. Sul piano pratico, esso mantiene, nondimeno, una rilevanza marginale, potendo tutt'al più innescare la responsabilità del concedente per eventuali modifiche o alterazioni intervenute sul bene in seguito alla stipula e prima della consegna<sup>75</sup>.

---

<sup>73</sup> Cfr. Chizzini, *Gli obblighi di inventario e di prestazione di garanzia*, in Bonilini (a cura di), *Usufrutto, uso, abitazione*, II, *Nuova Giur. sist. Bigiavi*, Utet, Torino, 2010, 1105, n. 8.

<sup>74</sup> Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 987.

<sup>75</sup> Cfr. ancora, per l'usufrutto, Chizzini, *Gli obblighi di inventario e di prestazione di garanzia*, cit., 1105, n. 8.

Qualche perplessità – non tanto di ordine astratto<sup>76</sup>, quanto in punto di effettiva attuabilità del disposto – è manifestata invece dagli interpreti nei confronti dell'art. 1002, comma 2°, sull'obbligo dell'usufruttuario di redigere a sue spese l'inventario delle cose ricomprese nell'usufrutto. Si constata, per un verso, che si tratta di una previsione poco confacente ad un contratto che, sul piano «oggettivo», concerne un unico bene, tanto da far presumere che nella prassi operativa il «conduttore» ne sarà – in accordo con quanto il medesimo comma consente – sovente dispensato<sup>77</sup>. Per altro verso, si rileva che la sua utilità potrebbe apprezzarsi bensì, ma soltanto qualora l'immobile fosse arredato, dal momento che, in caso contrario, la forma dell'atto pubblico – che il *rent to buy* dovrebbe (*rectius*, potrebbe) rivestire – risulterebbe, di per sé sola, sufficiente a realizzare lo scopo della disposizione, garantendo che il contratto già contenga le indicazioni necessarie all'individuazione e alla descrizione dell'immobile<sup>78</sup>. Un autore, pur dando atto della possibilità di dispensa, osserva come l'inventario conservi ciò malgrado una propria funzione, poiché in esso va rappresentato minuziosamente lo stato di manutenzione del bene concesso in godimento. La sua stesura sarebbe allora in

---

<sup>76</sup> V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 987.

<sup>77</sup> V. Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 51; conf. Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 234; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 53; e ancora Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 987; tali autori prescindono, peraltro, da ogni disamina circa l'ammissibilità di un *rent to buy* d'azienda, ovvero di una pluralità d'immobili. Su questo tema, v. da ultimo Landini-Palazzo (a cura di), *Rent to buy di azienda*, Quaderni della Fondazione italiana del Notariato, Gruppo24Ore, Milano, 2016.

<sup>78</sup> V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 987; un cenno in Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 234; potrebbe ipotizzarsi, in quest'ultimo caso, anche il ricorrere di una dispensa implicita: cfr., per l'usufrutto, Caterina, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, in *Tratt. Sacco*, Utet, Torino, 2009, 126.

grado di agevolare la misurazione, al termine del rapporto, della diligenza mantenuta dal «conduttore» nel custodire e utilizzare l'immobile, contribuendo a tutelare l'interesse del concedente alla restituzione del bene nell'ipotesi di mancato trasferimento e dissuadere, in questa evenienza, l'insorgere di liti giudiziali sul punto<sup>79</sup>.

Dell'art. 1002, comma 3°, appaiono invece *ictu oculi* inapplicabili al *rent to buy* il secondo e terzo periodo, inerenti, rispettivamente, all'usufrutto legale dei genitori sui beni dei figli minori, e alla vendita o donazione con riserva di usufrutto<sup>80</sup>. Per il primo periodo, che impone all'usufruttuario di prestare idonea garanzia a presidio dell'adempimento delle proprie obbligazioni<sup>81</sup>, si ripropongono in certa misura i problemi segnalati con riguardo all'inventario. Così, taluno esprime dubbi in ordine alla consentaneità del richiamo<sup>82</sup>; altri ribadisce la disponibilità dell'obbligo per le parti, le quali potrebbero eliminarlo via dispensa<sup>83</sup>: ciò che risulta di estrema importanza perché, come pure per l'obbligo d'inventario, il mancato adempimento importerebbe, a rigore, addirittura l'impossibilità per il «conduttore» di conseguire il godimento del bene (art. 1002, comma 4°). Ad ogni modo, non è dubbio che la scelta circa tipo e misura della garanzia sia rimessa all'autonomia privata: in assenza

---

<sup>79</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 8, che rammenta altresì come, nonostante in linea di principio l'inventario debba essere attuato con le rigorose formalità prescritte dagli artt. 769 ss. c.p.c., in concreto il titolo possa autorizzare il «conduttore» a redigerlo nella più agevole forma privata; sull'inventario come strumento di tutela dell'aspettativa restitutoria del nudo proprietario, cfr. Chizzini, *Gli obblighi di inventario e di prestazione di garanzia*, cit., 1104.

<sup>80</sup> V. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 54; ma in senso diverso parrebbe Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 988, n. 44.

<sup>81</sup> V. Caterina, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, cit., 127.

<sup>82</sup> V. Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 9.

<sup>83</sup> Cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 988; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 234; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 53 ss.; e lo stesso Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 9.

di dispensa, i contraenti potrebbero, ad es., stabilire che – analogamente a quanto si verifica nella locazione immobiliare (v. l'art. 11, L. n. 392/1978<sup>84</sup>) – essa vada prestata sotto forma di deposito cauzionale pari a un certo numero di canoni<sup>85</sup>. In alternativa, si prospetta il rilascio di una fideiussione bancaria o assicurativa i favore del concedente, per un identico importo<sup>86</sup>.

Proseguendo nell'esame delle disposizioni richiamate dall'art. 23, comma 3°, notevoli perplessità suscita, ancora, il rinvio all'art. 1003 c.c., relativo alle conseguenze della mancata prestazione della garanzia di cui all'art. 1002, comma 3°, o della sua insufficienza. Esso è giudicato ora «*totalmente privo di senso*»<sup>87</sup>, ora in radice «incompatibile» con il *rent to buy*, giacché, si opina, la sua applicazione impedirebbe al contratto di spiegare, in concreto, i propri effetti<sup>88</sup>. In linea teorica, la disposizione sembrerebbe invero non incoerente con le peculiarità dello schema del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, benché limitatamente al primo punto dell'elencazione (concernente i beni immobili: v. pure il non troppo dissimile art. 1608 c.c., sulla locazione di fondi urbani). Tuttavia, la dottrina rimarca come le reazioni ivi previste per l'assenza di garanzia – a discrezione dell'usufruttuario: locazione del bene a terzi; sottoposizione del bene all'amministrazione del proprietario o di un terzo, nominato di comune accordo

---

<sup>84</sup> Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 53, arguisce l'equivalenza funzionale fra questa disposizione e l'art. 1002, comma 3°.

<sup>85</sup> Cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare* (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164), cit., 987; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 52; per l'usufrutto, v. Chizzini, *Gli obblighi di inventario e di prestazione di garanzia*, cit., 1126.

<sup>86</sup> Così Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare* (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164), cit., 988; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 234.

<sup>87</sup> Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit.

<sup>88</sup> Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare* (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164), cit., 988.

dalle parti o, in subordine, dall'autorità giudiziaria *ex art. 59 disp. att. c.c.*<sup>89</sup> – finirebbero per annientare, ove applicate, quel godimento diretto e «immediato» della cosa che, in base all'art. 23, comma 1°, costituisce una caratteristica essenziale del *rent to buy* nominato<sup>90</sup>. Si è pertanto proposto di ritenere, in senso correttivo, che al «conduttore» debba essere concesso di farsi assegnare per propria abitazione una casa ricompresa nell'usufrutto<sup>91</sup>, in linea di continuità con la facoltà che il medesimo art. 1003 accorda all'usufruttuario. Una tale conclusione – comunque teorizzabile nella sola ipotesi di contrattazione su immobili adibiti ad uso abitativo – rischierebbe però di vanificare la *ratio* stessa della norma, quando uno e uno soltanto fosse l'immobile concesso in godimento al «conduttore».

Nessun problema di congruità sembra sorgere, per converso, con riferimento al rapporto fra il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione e i disposti degli artt. 1004-1007 c.c.

L'art. 1004 fa gravare sull'usufruttuario spese e oneri concernenti custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria del bene (comma 1°), nonché le riparazioni straordinarie dovute al difetto di manutenzione ordinaria (comma 2°). Ad avviso di dottrina e giurisprudenza prevalenti, dalla circostanza che tali spese vadano sostenute dall'usufruttuario si dovrebbe desumere che questi sia gravato, a monte, da veri e propri obblighi manutentivi e di custodia, i quali esigerebbero l'attivo compiersi di tutte le possibili condotte funzionali ad evitare il concretarsi di danni all'immobile ovvero di variazioni del suo stato materiale, nonché l'effettuazione di eventuali lavori di rimessione in pristino<sup>92</sup>.

---

<sup>89</sup> Cfr. Chizzini, *Gli obblighi di inventario e di prestazione di garanzia*, cit., 1127 ss.

<sup>90</sup> Cfr. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 54; va detto che si tratterebbe pur sempre di un rimedio ad una patologia del rapporto: di talché, obiettare che la sua applicazione ne turberebbe la fisiologia, pare esporsi a censure di non pertinenza)

<sup>91</sup> V. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 54, n. 9.

<sup>92</sup> Cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 988; per l'usufrutto, Caterina, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, cit., 114, 116, che, fra gli atti d'ordinaria amministrazione, menziona: il ripristino dell'intonaco; la sostituzione di tegole o gradini; la pulizia dei fossati.



In forza dell'art. 1005, sono invece addossate al proprietario (comma 1°) le riparazioni straordinarie, sì come (esemplificativamente) elencate al comma 2° e sebbene, sulle spese da egli sostenute a tal fine, l'usufruttuario sia tenuto a corrispondere gli interessi al saggio legale (comma 3°). Qualora il proprietario non provvedesse<sup>93</sup>, l'art. 1006 assicurerebbe all'usufruttuario di poter eseguire o far eseguire le riparazioni a sue spese dandone preventiva comunicazione al proprietario, con diritto al rimborso (senza interesse) al termine dell'usufrutto e di ritenzione dell'immobile a garanzia della rifusione.

Ancora, a mente dell'art. 1007, la disciplina delle riparazioni straordinarie trova applicazione pure nel caso di ricostruzione dell'edificio che costituisca accessorio imprescindibile del fondo oggetto di usufrutto, quando resasi necessaria a cagione di una rovina parziale dovuta a vetustà o caso fortuito<sup>94</sup>.

Le regole degli artt. 1004-1007, anch'esse dispositive, sembrano affatto compatibili con il *rent to buy*, essendo, a ben vedere, omogenee a quelle dettate per la locazione dagli artt. 1576 e 1577 c.c.<sup>95</sup>, dalle quali differiscono solo in ragione della circostanza che, nel contratto di cui all'art. 1571 c.c., il conduttore sia esclusivamente onerato dalle riparazioni di «piccola *manutenzione*», sintagma rappresentante un *minus* rispetto alla nozione di manutenzione ordinaria<sup>96</sup>. La discrepanza ben si giustifica, d'altronde, in virtù del fatto che, diversamente dal conduttore locatizio, quello del *rent to buy* può comprare l'immobile al termine del godimento (costituendo invero l'esercizio del diritto all'acquisto esito naturale dell'operazione<sup>97</sup>).

---

<sup>93</sup> Ricorda Caterina, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, cit., 118, che, nonostante l'identità di formulazione rispetto all'articolo precedente, secondo l'interpretazione di maggior seguito quest'ultimo ha soltanto facoltà d'intervenire direttamente.

<sup>94</sup> V. Caterina, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, cit., 120.

<sup>95</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 9; Cuffaro, *La locazione di scopo*, cit., 503; Id., Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 8; Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 496, n. 17.

<sup>96</sup> Cfr. G. Gabrielli-Padovini, *La locazione di immobili urbani*, 2ª ed., Cedam, Padova, 2005, 267; per i fondi urbani, v. l'art. 1609 c.c.

<sup>97</sup> V. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 9; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 55.

La conclusione in ordine alla piena compatibilità non muta nemmeno quando si passino in rassegna gli artt. 1012 e 1013 c.c. Il comma 1° dell'art. 1012, nello stabilire che l'usufruttuario debba denunciare al proprietario le usurpazioni del fondo od altre offese alle sue ragioni – pena il risarcimento del danno eventualmente derivatone – mima il disposto dell'art. 1586 c.c., dettato per la locazione<sup>98</sup>. Una volta sostituita la locuzione «durante l'usufrutto» con l'alternativa «in pendenza del rapporto contrattuale», non paiono manifestarsi ostacoli all'estensione della regola al *rent to buy*<sup>99</sup>.

La legittimazione all'esercizio di *confessoria servitutis* e *negatoria servitutis*, che il comma 2° attribuisce all'usufruttuario, riversata sul «conduttore» del *rent to buy* nominato dovrebbe giustificarsi, principalmente, alla luce della vocazione traslativa del rapporto di godimento<sup>100</sup>. Ciò fermo restando che, secondo le notazioni di una dottrina, il medesimo comma 2° riecheggerebbe, quanto a *ratio*, l'art. 1586, comma 2°, c.c.<sup>101</sup>.

Infine, non si ravvisano impedimenti avverso una trasposizione al *rent to buy* nominato dell'art. 1013 – il quale ripartisce le spese per le liti inerenti tanto alla proprietà quanto all'usufrutto in modo proporzionale all'interesse di proprietario (valore della nuda proprietà) ed usufruttuario (valore dell'usufrutto) –, con l'usufrutto a trasmutare in una più generica concessione in godimento<sup>102</sup>.

---

<sup>98</sup> V. Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 496, n. 17; un cenno, generico, in Cuffaro, *La locazione di scopo*, cit., 503; precisa peraltro Musolino, *Usufrutto*, in *Tratt. Visintini*, II, Cedam, Padova, 2013, 219, che la condotta del terzo, rilevante ai sensi dell'art. 1012, può consistere in molestie di fatto o di diritto.

<sup>99</sup> Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 990.

<sup>100</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 9, che ricorda però come all'usufruttuario – qui «conduttore» – sia imposto di provocare l'instaurazione di un litisconsorzio con il proprietario, funzionale ad evitare la formazione di giudicati che non siano opponibili a quest'ultimo.

<sup>101</sup> Così Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 496, n. 17; un cenno, generico, in Cuffaro, *La locazione di scopo*, cit., 503.

<sup>102</sup> V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico*

## 6. Segue: la natura del diritto di godimento del «conduttore» fra personalità e realtà

Ultimata la disamina sui rinvii, ad opera dell'art. 23, alla disciplina dell'usufrutto, ci si può avvicinare con maggior contezza al secondo profilo d'interesse connesso allo studio degli aspetti fisiologici del rapporto di *rent to buy*: la natura del diritto di godimento del «conduttore».

Ebbene, proprio il rinvio a disposizioni concernenti un diritto reale, coniugato al dato negativo dell'assenza di richiami alla normativa sostanziale in materia di locazione, ha instillato in parte della dottrina un dubbio circa l'esatta collocazione di tale diritto, all'apparenza oscillante fra l'area della personalità e quella della realtà<sup>103</sup>.

Invero, la posizione degli interpreti sul punto risulta, in ultima istanza, unanime: quello del «conduttore» andrebbe senz'altro qualificato come diritto personale di godimento<sup>104</sup>. Ne consegue, fra l'altro, che il correlato potere di fatto

---

intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164), cit., 990; per l'usufrutto, Musolino, *Usufrutto*, cit., 210.

<sup>103</sup> V., ad es., Ciatti Càimi, *Il rent to buy e l'opponibilità ai terzi del godimento*, in *Contr.*, 2015, 11, 1061; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 353; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 192.

<sup>104</sup> Cfr., oltre a *Il rent to buy e l'opponibilità ai terzi del godimento*, cit., 1061, e Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 192: Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 6 ss.; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 986; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 956; Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., 819; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 353; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 855; Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit.; An. Fusaro, *Un catalogo di questioni aperte sul c.d. rent to buy*, cit., 497; Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 496; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 47; Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 9; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 51 ss.; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 3.

da egli esercitato sulla *res* corrisponda alla detenzione – qualificata<sup>105</sup> e autonoma, dunque con esperibilità, da parte del «conduttore», dell'azione di reintegrazione *ex* art. 1168, comma 2°, c.c., nei confronti sia di terzi che del concedente – e non già al possesso.

Gli argomenti adoperati per addivenire a tale conclusione sono i seguenti: i) il comma 1° dell'art. 23, stabilendo gli effetti della prescritta trascrizione del contratto, evoca l'art. 2643, n. 8, c.c., sulla pubblicità della locazione ultranovennale, pur non essendo stato precluso al legislatore di riferirsi al precedente n. 2 o dettare, sulla scorta del n. 2 *bis*, una disposizione autonoma, da sistemarsi fra quelle relative ai contratti ad efficacia reale<sup>106</sup>; ii) le disposizioni degli artt. 1002 ss. c.c. sono lungi dal regolare elementi qualificanti la realtà della situazione soggettiva<sup>107</sup>, con la isolata – sebbene plausibile – eccezione dell'art. 1012, comma 2°<sup>108</sup>, essendo piuttosto funzionali, nei propositi del legislatore, a marcare la distanza (della disciplina) del *rent to buy* dal modello locatizio<sup>109</sup>; iii) la lettera del 1°, del 5° e del 6° comma dell'art.

---

<sup>105</sup> V. Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit.

<sup>106</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 8; Ciatti Càimi, *Il rent to buy e l'opponibilità ai terzi del godimento*, cit., 1061; D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1038, n. 34; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 956; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 353; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 192; Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 496; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 48; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 51 ss.; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 3.

<sup>107</sup> Cfr. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1038, n. 34, il quale sottolinea come non già gli obblighi, bensì i poteri del titolare siano decisivi al fine del giudizio in termini di «inerenza» del diritto alla cosa; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 193; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 47, che fa leva sul mancato richiamo dell'art. 981 c.c.; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 3; conf., se ben s'intende, Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 5.

<sup>108</sup> V. Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 193.

<sup>109</sup> Cfr. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1058; Id., *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 51; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 855; Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione*

23, nel definire il concessionario del godimento «conduttore», approssima la sua posizione contrattuale a quello del conduttore locatizio<sup>110</sup>; iv) il principio di tipicità dei diritti reali impone l'attrazione del diritto di godimento all'alveo della personalità<sup>111</sup>.

Molti autori sottolineano, tuttavia, come si tratti di un diritto personale particolarmente «rafforzato», sotto almeno un profilo di disciplina: quello dell'opponibilità a terzi, dalla specola del quale ben si presterebbe ad essere accostato ai diritti reali<sup>112</sup>.

La compattezza delle opinioni in merito alla natura personale del diritto di godimento del «conduttore» non ha impedito a qualche autore di prospettare che, in virtù di una precisa volontà conforme delle parti, il *rent to buy* nominato possa costituire in capo a quest'ultimo, in alternativa all'ipotesi ordinaria, anche una situazione soggettiva di natura reale. In dettaglio, si opina che non sarebbe incompatibile con lo schema tipico né la previsione di un diritto di usufrutto, uso o abitazione a termine finale, con pagamento dilazionato del corrispettivo e diritto all'acquisto della nuda (o piena, ove il diritto minore si fosse già estinto al tempo

---

della successiva alienazione di immobili, cit.; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 234; *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 8; un cenno in Padovini, *Rent to buy e condominio*, cit., 500.

<sup>110</sup> V. Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 193; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 48; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 3.

<sup>111</sup> V. Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 3; si deve peraltro notare che, se si qualifica il *rent to buy* di cui all'art. 23 come vero e proprio contratto legalmente tipico, siffatto principio non può essere invocato utilmente, giacché esso, come quello del *numerus clausus*, rileva bensì in confronto dell'autonomia privata, ma non certo del legislatore: cfr. sul punto Mengoni, *Gli acquisti «a non domino»*, 3ª ed., Giuffrè, Milano, 1975, 190.

<sup>112</sup> Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 193; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 52 ss., ove anche una riflessione sul progressivo sfumare del confine fra diritti reali e personali di godimento; conf. Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 234; su quest'ultimo tema, cfr. gli autorevoli spunti offerti da G. Gabrielli, *La locazione ed i contratti aventi ad oggetto la concessione di beni in godimento*, in *Riv. dir. civ.*, 2006, 6, 335 ss.

dell'esercizio) proprietà; né quella di un diritto di enfiteusi temporanea, cui accede già *ex lege* (art. 971 c.c.) un diritto di affrancazione<sup>113</sup>.

Più impegnativa la posizione di altra isolata dottrina, la quale, soffermandosi sulla (sola) qualificazione della situazione di fatto e reputando possibile un'autonoma – cioè a dire separata dal trasferimento di un diritto reale – circolazione contrattuale del possesso, suggerisce di distinguere tra detenzione e possesso in funzione del concreto assetto d'interessi realizzato dalle parti<sup>114</sup>.

In materia di locazione o assegnazione d'immobili con patto di futura vendita nell'edilizia popolare, la giurisprudenza di legittimità è costante nell'affermare che la situazione soggettiva del beneficiario, fino al trasferimento della proprietà, abbia natura personale e vada assimilata a quella del conduttore locatizio<sup>115</sup>.

#### 7. Segue: *profili non regolati. Miglioramenti e addizioni, garanzia per vizi, passaggio del rischio, circolazione del contratto*

Esaurita anche la trattazione del secondo profilo d'interesse menzionato in principio, non resta che esaminare, da ultimo, la questione relativa ai principali aspetti fisiologici di disciplina del rapporto contrattuale non menzionati dall'art. 23.

Un primo aspetto inerisce alla regolazione di miglioramenti e addizioni. In dottrina si segnala con sorpresa il mancato inserimento, all'interno dei richiami alle disposizioni sull'usufrutto di cui all'art. 23, comma 3°, degli artt. 985 e 986 c.c.: quasi che al «conduttore» fosse precluso apportare gli uni e le altre<sup>116</sup>. La spiegazione è

---

<sup>113</sup> Cfr. Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; in forma dubitativa, ma a tutta prima orientato a negarne l'ammissibilità, Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 47 ss.

<sup>114</sup> Cfr., se mal non s'intende, Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, cit., 1046.

<sup>115</sup> Cass., 14.1.2005, n. 654, in *Fisco*, 2005, 897; Cass., 18.7.2003, n. 11239, in *Arch. loc.*, 2003, 846; Cass., 27.10.1982, n. 5620, in *Mass Giur. it.*, 1982.

<sup>116</sup> V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 989, n. 48; nel senso dell'esclusione, v. alcuni modelli contrattuali, come quello predisposto

forse da ricercarsi nella circostanza che la disciplina degli artt. 985 e 986 c.c. sia destinata ad operare, in linea di principio, nell'ipotesi di mancata produzione dell'effetto traslativo, con conseguente obbligo di restituzione dell'immobile dal «conduttore» al concedente. Pertanto, essa avrebbe trovato la propria ideale collocazione entro il comma 5° ovvero il comma 1° *bis* dell'art. 23. Scontata la possibilità per le parti, nell'esercizio della loro privata autonomia, di disciplinare nel modo ritenuto più opportuno tale componente del rapporto<sup>117</sup>, a queste non sembra in ogni caso impedito replicare le previsioni contenute in tali articoli nel regolamento contrattuale, accordando al «conduttore» l'esplicita facoltà di apportare migliorie e addizioni (v. il modello di contratto predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato, artt. 2.6 e 2.7). In quest'ultima evenienza, però, si opina che i contraenti dovrebbero considerarsi pur sempre astretti a modalità e limiti fissati dalle disposizioni sopra citate<sup>118</sup>, di talché: *i*) quanto ai miglioramenti, ove questi ancora sussistessero al momento della restituzione sorgerebbe, in capo al concedente, l'obbligo di corrispondere al «conduttore» un'indennità pari a quella di cui all'art. 985, comma 2°; *ii*) quanto alle addizioni, queste sarebbero ammissibili nei limiti in cui non alterassero la destinazione economica dell'immobile, né violassero le disposizioni urbanistiche o l'eventuale regolamento condominiale, e, fermo il diritto del «conduttore» di rimuoverle al termine del rapporto, al concedente sarebbe concesso ritenerle corrispondendo a controparte un'indennità analoga a quella di cui al punto *sub-i*) (art. 986, comma 2°).

Ad ogni modo, non pare nemmeno azzardato immaginare che, assenti indicazioni specifiche, in luogo di una radicale esclusione di qualsiasi facoltà del «conduttore» possa tornare applicabile analogicamente la – non distante –

---

da Iberati, *Contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Esempificazione pratica*, in *Not.*, 2015, 4, 455.

<sup>117</sup> V. Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 44.

<sup>118</sup> Così Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., sempre 989 ss., n. 48.

disciplina degli artt. 1592 e 1593 c.c., dettata per la locazione<sup>119</sup>. Tanto potrebbe arguirsi proprio a partire dall'asserita natura personale del diritto di godimento del «conduttore», in quanto, negata l'estensibilità al *rent to buy* nominato delle leggi speciali sugli immobili urbani e delle disposizioni del codice che «doppiano» le regole di cui agli artt. 1002 ss. c.c., la locazione (*rectius*, la sua disciplina generale) rappresenta tuttavia il modello principale di contratto di concessione in godimento a titolo oneroso<sup>120</sup>. Non sembra allora peregrino attingervi, nel caso di specie, al fine di integrare le trame (dispositive) di un regolamento incompleto.

Un secondo aspetto di disciplina del rapporto di *rent to buy* rimasto «taciuto» nei plurimi commi dell'art. 23, concerne l'eventuale operatività anticipata della garanzia per vizi e mancanza di qualità<sup>121</sup>, dettata dagli artt. 1490 ss. c.c. per la vendita. Ci si chiede, in particolare, se il «conduttore» possa azionare i rimedi ivi previsti già una volta stipulato il *rent to buy* – con verosimile decorrenza del termine prescrizione annuale, di cui all'art. 1495, comma 3°, a partire dalla consegna, ancorché attuata in forza di un contratto preparatorio – o se invece debba attendere la conclusione del contratto traslativo. Gli interpreti sembrano in prevalenza orientati verso la prima alternativa<sup>122</sup>. A suffragio si richiama, da un lato, il conforme indirizzo della giurisprudenza di legittimità in materia di preliminare di vendita ad effetti anticipati<sup>123</sup>. Alcune dottrine immaginano, su questa scorta, che

---

<sup>119</sup> Contrario sembrerebbe però, come anticipato, Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 989, n. 48, pur deprecando l'esito quale frutto di una «disattenzione» del legislatore.

<sup>120</sup> Cfr. G. Gabrielli, *La locazione ed i contratti aventi ad oggetto la concessione di beni in godimento*, cit., 338 ss.

<sup>121</sup> Ad es., agibilità: così Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1071.

<sup>122</sup> Cfr. Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 905 ss.; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1071; in forma dubitativa, Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, cit., 1043; conf. lo schema di contratto proposto dal Consiglio Nazionale del Notariato, art. 6.3.

<sup>123</sup> Cfr. Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1071; in verità, in presenza di vizi di fatto o di diritto della



possa accordarsi al «conduttore» l'esperibilità, in sede di giudizio *ex art.* 2932 c.c. (s'intende: per l'ipotesi di rifiuto del concedente di stipulare il definitivo a prezzo ribassato, in presenza di vizi), non solo di una domanda di riduzione del corrispettivo – slegata dai termini di cui all'art. 1495<sup>124</sup> –, ma anche di eliminazione in forma specifica dei vizi o di condanna al rimborso delle spese a tale fine sostenute<sup>125</sup>. Da altro lato, si argomenta dalla tipica finalità traslativa del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione per concludere che, come per la vendita, la garanzia debba reputarsi un suo effetto naturale (benché modificabile dalle parti nella sua estensione, *ex artt.* 1490, comma 2°, e 1491<sup>126</sup>. L'anticipazione rispetto alla produzione dell'effetto reale risulterebbe, infine, sintonica con quella analogamente delineata all'art. 23, comma 4°, sul divieto di rogito *ex art.* 8, D.Lgs. n. 122/2005<sup>127</sup>.

La questione non sembra rivestire, per vero, soverchia importanza pratica. Trascurando il rilievo che se il trasferimento dell'immobile rappresenta l'epilogo ordinario dell'operazione di *rent to buy*, non scontato è il suo effettivo compiersi, gli è che sin dalla *traditio* il «conduttore» potrebbe essere tutelato, sul piano dei vizi della cosa, da uno strumentario rimediale assai simile a quello previsto per la vendita, sol che si ritenessero applicabili le disposizioni degli artt. 1578 ss. c.c.<sup>128</sup>.

---

cosa, la giurisprudenza tende bensì ad estendere al preliminare le azioni di risoluzione e riduzione del prezzo, ma quali mezzi di tutela ordinaria: cfr. Luminoso, *La vendita*, cit., 665 ss.

<sup>124</sup> V. Di Martino, *Garanzia per vizi e mancanza di qualità. Problemi generali*, in Bocchini (a cura di), *Le vendite immobiliari*, II, Giuffrè, Milano, 2016, 1606.

<sup>125</sup> Così Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1051.

<sup>126</sup> V. Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 907; un cenno in Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 44; val bene rammentare, tuttavia, che, anche sotto il profilo della garanzia codicistica, altro è un contratto ad efficacia reale – in relazione al quale l'attribuzione traslativa non abbisogna del *medium* dell'obbligazione, e la garanzia fa le veci di una responsabilità per inadempimento che non può configurarsi –, altro un contratto preparatorio ad efficacia obbligatoria.

<sup>127</sup> Cfr. Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 905 ss.

<sup>128</sup> Cfr., in senso affermativo, Di Martino, *Garanzia per vizi e mancanza di qualità. Problemi generali*, cit., 1606; Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit.; lo stesso Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 906, che richiama anche l'art. 1812 c.c., sul comodato; la garanzia sarebbe, per certi aspetti, ancor più analitica: v. l'art. 1580.

Un terzo aspetto di disciplina non lambito dall'art. 23, eppure di rilevanza non marginale, riguarda il momento del passaggio del rischio di perimento, deterioramento e vizi sopravvenuti dell'immobile. Qualche autore, facendo leva sul rimando dell'art. 23 alle disposizioni in materia di usufrutto, fa gravare il rischio sul «conduttore» sin dal momento della consegna – ossia, in sostanza, dalla stipula del *rent to buy*<sup>129</sup>. I primi modelli di contratto, come quello predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (art. 1.1), recepiscono questa ipotesi ricostruttiva<sup>130</sup>. All'opposto, altra dottrina rileva che, essendo il *rent to buy* un contratto preparatorio del futuro trasferimento, il rischio non potrebbe essere fatto traslare immediatamente sul «conduttore»<sup>131</sup>. In caso contrario, infatti, il relativo assetto (v. l'art. 1465 c.c.) avvicinerebbe il *rent to buy* più a una compravendita ordinaria con prezzo dilazionato e diritto di recesso unilaterale a favore del «conduttore», che non ad un contratto di concessione in godimento con diritto del «conduttore» ad un successivo e (solo) eventuale atto traslativo; sulla medesima scia, diventerebbe perplessa la stessa possibilità di qualificare come personale il diritto di godimento del «conduttore»<sup>132</sup>.

Un ragionamento analogo a quello appena svolto può farsi anche relativamente al profilo della responsabilità civile verso terzi<sup>133</sup>; con la precisazione,

---

<sup>129</sup> Cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 986; Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, cit., 1043, ma riferendosi al contenuto probabile dei formulari contrattuali.

<sup>130</sup> Conf., da ultimo, quello ideato da Dello Russo, *Rent to buy e figure collegate*, in Bocchini (a cura di), *Le vendite immobiliari*, II, Giuffrè, Milano, 2016, 489.

<sup>131</sup> Così Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1057 ss.

<sup>132</sup> Così sempre Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1058; e non a torto, a porsi nel solco dell'insegnamento dalla dottrina più autorevole, in accordo al quale «assunzione del *periculum rei* e mera detenzione sono posizioni contraddittorie»: cfr. Mengoni, *Successioni per causa di morte. Parte speciale. Successione necessaria*, 4ª ed., in *Tratt. Cicu-Messineo*, XLIII, 2, Giuffrè, Milano, 2000, 180, il quale così giustifica la conclusione che la situazione soggettiva interinale del compratore con riserva di proprietà – assumente il rischio, ex art. 1523 c.c., già all'atto della consegna – abbia natura reale e non personale.

<sup>133</sup> Per Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-*

quanto alla responsabilità *ex art.* 2053 c.c., che: da un lato, questa è di norma ritenuta interessare (soltanto) il proprietario finanche in presenza di titolari di diritti reali minori, i quali possono tutt'al più concorrere – dal lato passivo – in solido con esso nell'obbligazione di risarcimento dei danni cagionati dalla rovina<sup>134</sup>; da altro lato, la disposizione dell'art. 2053 c.c. indirettamente richiama la disciplina degli artt. 1004 ss., nella parte in cui ammette una liberatoria del proprietario il quale dimostri che la rovina non dipende da difetto manutentivo. Poiché la manutenzione, nel caso di specie, è ripartita secondo il criterio degli artt. 1004 ss. c.c., è plausibile immaginare un analogo riparto in punto di responsabilità.

Un quarto, ed ultimo aspetto di disciplina del rapporto non regolato dall'art. 23, che conviene passare in rassegna in questa sede, riguarda la circolazione (in senso ampio) del contratto. Le poche dottrine che, fino ad ora, si sono occupate della questione, hanno ritenuto compatibile con il *rent to buy* nominato sia il paradigma del contratto per persona da nominare (art. 1401 c.c.), sia la cessione del contratto a terzi (art. 1406 c.c.), e infine pure la clausola a favore di terzo (art. 1411 c.c.).

In dettaglio: i) quanto alla riserva di nomina, si ritiene che essa possa essere apposta al *rent to buy* sia con riferimento (oggettivo) all'intera posizione contrattuale del «conduttore» – con il terzo a subentrare in tutti i relativi obblighi e diritti – sia limitatamente al suo diritto all'acquisto, con operatività al momento dell'esercizio: in quest'ultimo caso, il terzo accettante sarebbe obbligato a pagare il prezzo e rimborsare al «conduttore» cedente i canoni da questi già versati nella quota-parte imputata al corrispettivo del trasferimento, salva l'intenzione di costui di porre in essere una liberalità indiretta in suo favore<sup>135</sup>; ii) la cessione del contratto viene

---

economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164), cit., 986, ad es., il «conduttore» assume subito i rischi a questa connessi; conf. lo schema di contratto elaborato dal Consiglio Nazionale del Notariato, art. 1.2.

<sup>134</sup> Cfr., ad es., G. Gabrielli, *Considerazioni sulla natura del leasing immobiliare e loro riflessi in tema di pubblicità e di responsabilità civile*, cit., 280 ss., orientato addirittura ad escludere la solidarietà, e confinare la responsabilità per rovina dell'edificio esclusivamente in capo al proprietario.

<sup>135</sup> Cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 997; funditus, Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 897 ss., che contempla anche

ammessa, giusta la natura sinallagmatica del *rent to buy*<sup>136</sup>, salvo esplicito patto contrario e purché posta in essere entro la scadenza del termine finale prefissato, fermo il necessario consenso – anche preventivo, ossia espresso nel contratto, con applicazione dell’art. 1407, comma 1°, c.c. – del contraente ceduto, *ex art. 1406 c.c.*<sup>137</sup>; *iii*) la clausola a favore di terzo è acconsentita sia quando si riferisca all’intero rapporto contrattuale, sia quando si riferisca al solo profilo del trasferimento<sup>138</sup>.

#### 8. Rent to buy e unità condominiali

Eguale attinente alla fisiologia del rapporto, e pure non preso in considerazione dalla disposizione che si commenta, è il tema dei rapporti fra contratto di godimento in funzione della successiva alienazione e disciplina del condominio. In ragione della sua rilevanza pratica, esso sembra, peraltro, meritevole di trattazione autonoma.

---

l’ipotesi di riserva di nomina apposta al solo contratto traslativo, conclusivo dell’operazione di *rent to buy*; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.

<sup>136</sup> V. Poletti, *L’accesso “graduale” alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 44, n. 36.

<sup>137</sup> Cfr. Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 899 ss., che nega, di contro, la possibilità di una subconcessione del godimento, salvo espresso patto permissivo contenuto nel titolo; conf. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all’art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 998; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; per un esempio di clausole su facoltà di nomina e cessione, v. l’art. 9 del modello predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato.

<sup>138</sup> V. Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; un cenno in Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all’art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 997 ss.; rispetto all’effetto reale, dovrebbe probabilmente reputarsi che, come già accade di regola nella contrattazione preliminare a favore di terzo, la clausola attribuisca al beneficiario un diritto all’atto traslativo da farsi valere in confronto del concedente, con possibilità di agire contro di esso *ex art. 2932 c.c.*, mentre il «conduttore» sarebbe obbligato a versare al concedente il prezzo: cfr. De Matteis, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati. Promesse di vendita, preliminari per persona da nominare e in favore di terzo*, Cedam, Padova, 1991, 105 ss.

La dottrina rileva, *in limine*, come l'art. 23, pur essendo muto sul condominio, suggerisca per implicito che il legislatore fosse consapevole del fatto che, nella prassi, «oggetto» del *rent to buy* avrebbe potuto essere sovente un alloggio ivi collocato, stanti i rinvii operati a disposizioni concernenti (anche) complessi condominiali<sup>139</sup>.

Gli interrogativi che sorgono, in punto, sono essenzialmente due, fra loro collegati<sup>140</sup>: i) come debbano essere ripartiti, fra concedente e «conduttore», gli obblighi di contribuzione verso l'amministrazione condominiale; ii) come si declini il regime di partecipazione e voto in assemblea.

Esclusa, per le più volte riferite ragioni, l'applicabilità al *rent to buy* nominato delle leggi speciali in materia di locazione, non risulta percorribile la strada di un'estensione degli artt. 9 e 10, L. n. 392/1978, dedicati ad oneri accessori e facoltà d'intervento in assemblea del conduttore in senso proprio. Eppure, mancante un'omologa disciplina codicistica nel contesto della locazione in generale, da poter applicare in via analogica, sarebbe paradossale negare ogni rilievo al contratto nell'ambito dei rapporti condominiali, sì da porre il «conduttore» del *rent to buy* in una posizione meno significativa (*rectius*, più distante dalla realtà) rispetto a quella del conduttore locatizio<sup>141</sup>.

Pertanto, premesso il respiro generale delle relative disposizioni, la dottrina che ha affrontato la questione conviene unanimemente che, quanto agli oneri condominiali, debba piuttosto farsi applicazione degli artt. 1004 ss. c.c., già operanti (art. 23, comma 3°) con riguardo agli oneri relativi all'immobile concesso in godimento<sup>142</sup>.

In effetti, è opinione consolidata che, quando oggetto dell'usufrutto fosse un immobile facente parte di un condominio, le disposizioni sulle spese inerenti a

---

<sup>139</sup> Su tutte, l'art. 2825 *bis* c.c.: così Padovini, *Rent to buy e condominio*, cit., 499 ss.

<sup>140</sup> Lo nota Nucera, *Rent to buy in ambito condominiale*, in *Arch. loc.*, 2016, 1, 32.

<sup>141</sup> Per simili rilievi, cfr. Padovini, *Rent to buy e condominio*, cit., 500.

<sup>142</sup> Così Padovini, *Rent to buy e condominio*, cit., 500; conf. Nucera, *Rent to buy in ambito condominiale*, cit., 32; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 988 ss.

manutenzione e riparazioni andrebbero riferite tanto alla singola porzione di edificio, quanto alle sue parti comuni<sup>143</sup>. Ne deriva che, salva la scelta in ordine ad una differente regolamentazione pattizia frutto dell'autonomia delle parti<sup>144</sup>, la ripartizione degli oneri condominiali dovrebbe seguire, pure nel *rent to buy*, quella propria dell'unità immobiliare. Le spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni graverebbero, così, sul «conduttore»; quelle di straordinaria manutenzione, invece, sul concedente<sup>145</sup>.

In aggiunta merita soltanto segnalare che, accolta questa ipotesi di soluzione, in caso di alienazione dell'immobile al termine del godimento, per determinare il soggetto vincolato al singolo obbligo di contribuzione dovrebbe aversi riguardo al momento della sua insorgenza. Occorrerebbe, dunque, distinguere, ricordando l'orientamento della più recente giurisprudenza, fra: i) spese ordinarie: in relazione alle quali l'obbligo sorge con l'effettuazione, da parte dell'amministratore, della relativa attività gestionale, senza che sia richiesta una preventiva approvazione assembleare; ii) lavori di straordinaria manutenzione: in relazione ai quali il vincolo di contribuzione discende da una delibera dell'assemblea con valenza costitutiva, sicché, trasferito l'immobile dopo la delibera, ma prima del compimento dei lavori, a sostenere le spese di straordinaria manutenzione dovrebbe essere pur sempre l'alienante già proprietario<sup>146</sup>.

Individuata in accordo con quanto precede la suddivisione degli oneri, ci si può chiedere se nei confronti del condominio si possa configurare, in capo a concedente e «conduttore», un regime di solidarietà passiva per il pagamento dei contributi, sulla scorta della disposizione (art. 67, comma 8°, disp. att. c.c.) che rende

---

<sup>143</sup> Cfr., di recente, Celeste, Scarpa, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220*, Giuffrè, Milano, 2012, 205; un cenno anche in Triola, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Giuffrè, Milano, 2014, 217.

<sup>144</sup> V. Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 44.

<sup>145</sup> Cfr. Nucera, *Rent to buy in ambito condominiale*, cit., 32, il quale precisa che la relativa richiesta di pagamento, di conseguenza, dovrebbe essere rivolta dall'amministratore all'uno o all'altro a seconda dei casi.

<sup>146</sup> Cfr. gli analitici rilievi di Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 956; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 962.

coobbligati solidali usufruttuario e nudo proprietario della singola porzione di edificio.

La risposta negativa potrebbe giustificarsi sulla base dell'osservazione che il rinvio operato dall'art. 23, comma 3°, è un rinvio analitico, per giunta munito di un filtro di compatibilità. Ancora, una volta qualificato come personale il diritto di godimento del locatario, si potrebbe arguire che l'applicazione di regole sancite in sede di disciplina di un diritto reale si legittimi unicamente in virtù di un richiamo espresso, in quanto tale non suscettibile di ampliamento oltre i casi previsti.

Tuttavia, la dottrina aderisce, compatta, ad una opposta ipotesi di soluzione. Ciò sia perché il comma 8° dell'art. 67 disp. att. c.c. risulta correlato – al pari dei precedenti commi 6° e 7° – agli artt. 1004 ss. c.c., espressamente richiamati dall'art. 23; sia in virtù del fatto che, su un piano sostanziale, la *ratio* della solidarietà (*i.e.* evitare coinvolgimenti del condominio in controversie fra soggetti che abbiano con l'immobile una «relazione» concorrente) non è destinata a venir meno se dall'usufrutto si muove verso il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione<sup>147</sup>. Si osserva, inoltre, che la regolazione di eventuali crediti di regresso sarebbe facilitata dalla peculiare struttura dell'operazione economica di *rent to buy*, potendo concedente e «conduttore» soddisfarli anche sulla base di una compensazione nell'ambito, rispettivamente, dello scioglimento del rapporto e dell'esercizio del diritto all'acquisto<sup>148</sup>.

Quest'ultime notazioni consentono di fornire una risposta pure al secondo quesito affacciato in precedenza, in merito ai riflessi della stipula di un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione sul funzionamento dell'assemblea dei condomini. Va rimarcato, infatti, che i menzionati commi 6° e 7° dell'art. 67 disp. att. c.c. costituiscono estrinsecazione, in ambito condominiale, dei principi fissati dal codice in punto di ripartizione delle spese nell'usufrutto: tant'è

---

<sup>147</sup> Cfr. Padovini, *Rent to buy e condominio*, cit., 501; conf. Nucera, *Rent to buy in ambito condominiale*, cit., 32; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 989, n. 46.

<sup>148</sup> Cfr. sempre Padovini, *Rent to buy e condominio*, cit., 501.

vero che il comma 7° richiama espressamente l'art. 1006 c.c.<sup>149</sup>. Una volta appurato che gli artt. 1004 ss. si estendono, anche nella disciplina del contratto in esame, ai contributi condominiali, sembra allora giocoforza concludere che al *rent to buy* di unità immobiliari facenti parte di un condominio si debbano applicare, altresì, le disposizioni funzionali a darvi concreta attuazione in tale ambito<sup>150</sup>.

Da siffatte osservazioni si ricava che: i) il «conduttore» avrebbe diritto di ricevere dall'amministratore l'avviso di convocazione alle assemblee deliberanti su questioni concernenti l'ordinaria amministrazione, ovvero il godimento di cose e servizi comuni, e in queste sarebbe legittimato a votare; ii) per le assemblee il cui ordine del giorno vertesse su questioni altre da quelle *sub-i*), la legittimazione a partecipazione e voto spetterebbe invece al concedente; iii) nelle assemblee convocate per deliberare su più questioni di diversa natura, dovrebbero essere convocati entrambi, per poi esercitare o no il diritto di voto a seconda dell'oggetto della specifica delibera; iv) nei casi di cui all'art. 1006 c.c., l'amministratore dovrebbe convocare ambedue le parti, e il «conduttore» potrebbe sostituirsi al concedente in sede di votazione<sup>151</sup>.

Non è dubbio, peraltro, che per poter convocare direttamente il «conduttore» in assemblea (con effetti *ex art.* 1136, comma 6°, c.c.), l'amministratore debba essere reso previamente edotto circa l'esistenza del contratto. Salvo non s'intenda reputare bastevole, a questo fine, la sua (eventuale) trascrizione, all'informazione dovrebbero provvedere le parti – in particolare, il concedente –, anche ai fini dell'art. 1130, n. 6, c.c., sulla tenuta del registro di anagrafe condominiale – il quale deve contenere, per esplicita previsione di legge, le generalità dei titolari di diritti reali e personali di godimento relativi alle singole unità.

---

<sup>149</sup> Cfr., in argomento, Celeste, *La convocazione*, in Celeste, Scarpa (a cura di), *Il nuovo condominio. L'amministratore e l'assemblea*, Giuffrè, Milano, 2014, 183 ss.

<sup>150</sup> Cfr. Padovini, *Rent to buy e condominio*, cit., 500 ss.

<sup>151</sup> Cfr. Nucera, *Rent to buy in ambito condominiale*, cit., 32; Padovini, *Rent to buy e condominio*, cit., 501, che attribuisce al «conduttore» anche una legittimazione, corrispondente per estensione a quella relativa a partecipazione e voto, ad impugnare le delibere invalide; v. pure Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 989, n. 46.



La conclusione circa l'applicabilità al *rent to buy* nominato del 6°, 7° e 8° co. dell'art. 67 disp. att. c.c., è stata formalizzata in un'apposita clausola contrattuale dal modello di contratto predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (art. 2.9).

Da ultimo, si deve sottolineare che, in forza dell'art. 63, 5° co., disp. att. c.c., il concedente il quale, a fronte dell'esercizio del diritto all'acquisto da parte del «conduttore», alienasse a questi l'immobile, fino alla trasmissione all'amministratore di copia autentica dell'atto traslativo sarebbe vincolato, in solido con l'avente causa, al pagamento dei contributi condominiali maturati dopo il trasferimento<sup>152</sup>.

#### 9. *Diritto all'acquisto del «conduttore»: profili «statici». Oggetto del trasferimento e suddivisione del canone*

Come si è avuto modo di osservare in principio, il diritto all'acquisto del «conduttore» costituisce uno degli elementi qualificanti il tipo legale *rent to buy*: in sua assenza, non sarebbe nemmeno dato discorrere di «contratto di godimento in funzione della successiva alienazione», giacché il negozio sarebbe privo di vocazione traslativa<sup>153</sup>. Al contempo, alcuni profili della sua disciplina risultano impegnativi per il giurista teorico, e di non secondaria importanza per l'operatore pratico.

In particolare, in una prospettiva: i) «statica», incisivi sono gli aspetti della determinazione del diritto reale oggetto del divisato trasferimento e della

---

<sup>152</sup> Per questo rilievo, cfr. Nucera, *Rent to buy in ambito condominiale*, cit., 32; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 960.

<sup>153</sup> Si rammenta che alcuni autori ammettono sia la previsione di un obbligo bilaterale, sia la sostituzione del diritto con un'aspettativa d'acquisto, nella misura in cui riconducono al *rent to buy* nominato anche i contratti di concessione in godimento con clausola di trasferimento automatico: v. Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 229 ss.; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 5; in forma dubitativa, Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 350; inalterata permane, in tutte queste varianti, la tensione del negozio verso l'effetto reale.

suddivisione contrattuale del canone in più componenti; ii) «dinamica», assumono importanza le modalità di esercizio del diritto e la qualificazione dell'atto finale di trasferimento, nonché, in caso di mancato esercizio, gli effetti di quest'ultima scelta sul rapporto.

Riguardo ai profili «statici», ossia rilevanti già in sede di redazione del contratto, può anzitutto registrarsi l'esistenza di un contrasto dottrinale in ordine ai diritti reali potenzialmente acquistabili dal «conduttore».

Una prima tesi, facendo leva sul dato letterale del riferimento alla «*proprietà*» (piena), contenuto nell'art. 23, comma 1° co. *bis*, esclude che il concedente possa impegnarsi ad alienare diritti reali altri da questa<sup>154</sup>.

Una seconda tesi, tutt'al contrario, ammette – giusta l'asserita identità funzionale dell'operazione – la deducibilità ad oggetto del trasferimento sia della proprietà (piena e finanche nuda), sia di qualsivoglia diritto reale limitato, escludendo soltanto la servitù<sup>155</sup>.

Vi sono poi delle tesi intermedie, in conformità delle quali, con pluralità di sfumature, da quest'ultimo catalogo dovrebbe espungersi la proprietà nuda<sup>156</sup>, ovvero contemplarsi, in aggiunta alla proprietà, soltanto il diritto di superficie – *sub specie* di proprietà superficiaria – e l'usufrutto<sup>157</sup>, o ancora la proprietà superficiaria e l'enfiteusi perpetua<sup>158</sup>. Appare comunque possibile preconizzare che, nella prassi,

---

<sup>154</sup> Cfr. Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 41, pur censurando la scelta del legislatore.

<sup>155</sup> Così Sideri, *Tecniche redazionali*, cit., il quale ammette, del resto, che anche il godimento della cosa possa concedersi a titolo di usufrutto o altro diritto reale minore.

<sup>156</sup> Cfr. Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 346; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1072.

<sup>157</sup> Così Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 957, che esclude, adducendone la non negoziabilità, uso e abitazione; pare scontato sottolineare che tale limitazione in tanto possa avere significato, in quanto si postuli che il concedente sia non già proprietario, bensì titolare del diritto di uso o abitazione: in caso contrario, ci si troverebbe dinanzi ad un'alienazione costitutiva, di per sé perfettamente ammissibile.

<sup>158</sup> V. Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit., 679 ss., per il quale l'esclusione degli altri diritti reali di godimento si giustificherebbe sulla base di un'asserita irrazionalità dell'operazione la quale, in definitiva, anteponesse la costituzione di un diritto di

il *rent to buy* verrà di regola utilizzato per porre in essere un trasferimento della proprietà (piena).

La non omogeneità delle opinioni si perpetua, enfatizzandosi, quando, dal profilo del diritto reale oggetto del trasferimento, si passi a esaminare quello della suddivisione del canone. Già bersaglio privilegiato delle perplessità manifestate dagli interpreti in merito al potenziale di diffusione dell'operazione di *rent to buy* prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 133/2014, il predetto aspetto involge oggi una molteplicità di sotto-questioni. Così, se da un lato non sembra in discussione che la misura delle due componenti di cui all'art. 23, comma 1°, debba essere fissata *ab initio* nel contratto<sup>159</sup>, costituendo la distinzione un (ulteriore) elemento qualificante il *rent to buy* nominato, d'altro lato non esiste uniformità di pensiero né circa le conseguenze di un'eventuale omessa ripartizione, né circa la risposta alla domanda se alle parti sia concesso o no di modificare *ex post* tale ripartizione in funzione dell'evolversi del rapporto.

Quanto all'originaria assenza d'indicazione delle due quote *ex art.* 23, comma 1°, per taluni si tratterebbe di una causa di nullità del contratto, il quale potrebbe

---

godimento temporaneo di natura personale a quella di un diritto di godimento altrettanto temporaneo di natura reale.

<sup>159</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 2; Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, cit., 1047; Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1054, 1057; Id., *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 42; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1000 ss.; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 957; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 354; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 856, 862; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 891; Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit., 680; Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 808; An. Fusaro, *Un catalogo di questioni aperte sul c.d. rent to buy*, cit., 498; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 191; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 59; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 5; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 5 ss.; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1070; una medesima considerazione dovrebbe rivolgersi, in accordo con la tesi dominante, alla determinazione del prezzo finale.

tutt'al più convertirsi *ex art. 1424 c.c.* – ricorrendone i presupposti – in un tipo differente<sup>160</sup>.

Per altri, la previsione di un corrispettivo del godimento o del prezzo «assorbente» comporterebbe soltanto la necessità di riqualificare l'accordo: a seconda dei casi, in preliminare di vendita ad effetti anticipati<sup>161</sup>, vendita con riserva di proprietà, locazione con collegato contratto preparatorio<sup>162</sup>.

Quanto, invece, alla potenziale «mobilità» delle componenti del canone in funzione dell'evoluzione del rapporto, parte degli interpreti sembra escludere che i contraenti possano programmare un'imputazione diversa da quella (*lato sensu*) ordinaria per l'eventualità che, alla scadenza del termine finale, il «conduttore» decidesse di acquistare l'immobile<sup>163</sup>. In altri termini, per questi autori non sarebbe

---

<sup>160</sup> Cfr. Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 892 ss.; Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit., 680, i quali estendono la nullità pure all'ipotesi in cui una delle due componenti fosse fissata in misura irrisoria.

<sup>161</sup> Merita riflettere, al riguardo, sul fatto che una delle possibili declinazioni pratiche del preliminare di vendita ad effetti anticipati prevede l'immediata consegna della cosa e il pagamento rateale degli acconti sul prezzo, i quali vengono fissati in un ammontare complessivo tale da incorporare, in concreto, il valore capitale e il valore di godimento del bene, sì da ricompensare il promittente alienante per la concessione anticipata (cfr. De Matteis, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati. Promesse di vendita, preliminari per persona da nominare e in favore di terzo*, cit., 56 ss.) Questa variante di preliminare, specie se costitutiva di un diritto unilaterale al contratto in favore del promissario acquirente, risulterebbe allora attratta alla disciplina dell'art. 23 – in quanto qualificabile come *rent to buy* nominato – a fronte dell'esplicitazione della ripartizione, mentre ne resterebbe esclusa – o, secondo alcuni, sarebbe addirittura nulla, quando le parti avessero inteso concludere un *rent to buy* – nel caso opposto, pur nella indubbia contiguità degli effetti economico-sostanziali prodotti.

<sup>162</sup> Cfr. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1057, sia per l'ipotesi in cui non vi fosse ripartizione, sia per quella in cui la parte imputata a canone o prezzo fosse particolarmente ridotta; Id., *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 42; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 957; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 354, 362; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 856; Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 809; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1070.

<sup>163</sup> Non ne fanno menzione: Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, cit., 1047; Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1054, 1057; Id., *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 42; Ruggiero, *Rent to buy: la*

ammesso alle parti prevedere che, a fronte dell'effettivo trasferimento, tutti i canoni già versati fossero imputati a corrispettivo dell'alienazione, pena una sostanziale gratuità (sopravvenuta) del godimento anteriore asseritamente incompatibile con il tipo legale *rent to buy*. Analoga conclusione negativa parrebbe inoltre doversi estendere, *a fortiori*, all'ipotesi della imputazione integrale dei canoni al godimento per il caso di mancato acquisto.

Altra parte degli interpreti opina, viceversa, che la suddivisione iniziale del canone sia bensì necessaria al fine di consentire l'operare dei meccanismi restitutori di cui ai commi 5° e 1° *bis* dell'art. 23, ma non implichi per forza una titolazione definitiva dei pagamenti effettuati in costanza di godimento. A concedente e «conduttore», cioè, non sarebbe affatto precluso d'inserire nel contratto anche una disciplina alternativa apposta, la quale, a fronte della decisione del secondo di esercitare il proprio diritto all'acquisto, prevedesse l'integrale imputazione dei canoni ormai corrisposti a prezzo<sup>164</sup> La stessa conclusione viene formulata da un

---

*positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164), cit., 1000 ss., spec. 1002; Baralis, Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici, cit., 354, 362; M. Bianca, La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy, cit., 856, 862; Ieva, Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello, cit., 680; Guardigli, I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi, cit., 809; Iberati, Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni, cit., 191; Castellano, Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica, cit., 59; Bulgarelli, Luci e ombre del rent to buy italiano, cit., 5; Petrelli, I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy), cit., 6 ss.; Maltoni, La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133), cit., 1070.*

<sup>164</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 3, che teorizza una possibile variante della ripartizione «sospensivamente condizionata» al trasferimento; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 957; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 893 ss.; Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit., il quale, argomentando dalla distinzione tra imputazione in concreto e imputazione suscettibile di operare in futuro, sottolinea che, fino alla formazione dell'atto traslativo, un effetto imputativo al prezzo non potrebbe neppure sussistere sul piano giuridico-formale, mancando il titolo giustificativo della relativa obbligazione; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 230, il quale sembra addirittura immaginare come ordinaria l'ipotesi dello sconto totale dei canoni versati dal prezzo finale; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; sulla correlazione necessaria fra debito di prezzo e titolo traslativo, cfr. le autorevoli considerazioni di Castronovo, *La contrattazione immobiliare abitativa*, in AA.VV., *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*,

autore anche rispetto alla previsione di una integrale imputazione dei canoni a corrispettivo del godimento, subordinata al mancato esercizio del diritto all'acquisto<sup>165</sup>.

Si deve peraltro osservare che, prescindendo dall'individuazione dell'orientamento preferito, fra quelli summenzionati, circa le conseguenze di una ripartizione del canone che «azzerasse» una delle due componenti (ovvero circa una sua possibile modificazione, secondante lo sviluppo del rapporto), poiché il *rent to buy* è, per definizione, un contratto di concessione in godimento bensì, ma a scopo traslativo, sarebbe auspicabile un approccio interpretativo proclive ad ammettere – senza prospettare fuoriuscite dallo schema legale – almeno la fissazione di un acconto sul prezzo più corposo rispetto alla pigione, slegando quest'ultima dal vincolo di una necessaria corrispondenza al canone locatizio di mercato<sup>166</sup>. Non mancano, tuttavia, voci dottrinali le quali si affrettano a censurare eventuali sperequazioni, asserendo che il canone del *rent to buy* debba essere composto da un corrispettivo del godimento pari al reale valore (d'uso) di mercato, maggiorato di un acconto sul corrispettivo del trasferimento che, nel suo complesso (prezzo totale), risulti altrettanto proporzionato al reale valore (di scambio) di mercato<sup>167</sup>.

---

IV, Milano, 1987, 98; la clausola di suddivisione del canone parrebbe echeggiare, nei propositi del legislatore, un *pactum de imputando* (tipizzato): su questa figura, cfr. Bellelli, *L'imputazione volontaria del pagamento*, Padova, 1989, 117 ss., spec. 123.

<sup>165</sup> Cfr. Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit.; ne discende che la «quota» di cui all'art. 23, comma 1° bis, ad avviso di questa dottrina, potrebbe essere pari all'intero corrispettivo anticipato del trasferimento.

<sup>166</sup> Cfr. Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 808; conf., sul presupposto del *favor conductoris* che permeerebbe la disciplina dell'art. 23, Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 354, 362.

<sup>167</sup> Cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1002; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 856 ss.; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 8; v. anche il modello di contratto predisposto da Iberati, *Contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Esemplificazione pratica*, cit., 455, il quale imputa ad acconto sul prezzo solo il 40% dei canoni pagati in costanza di godimento.

Il profilo del frazionamento del canone è oggetto di dibattito, oltretutto nel prisma dell'art. 23, comma 1°, pure con specifico riferimento alla previsione di cui all'art. 23, comma 1° *bis*.

Secondo alcuni autori, in conformità della disposizione i contraenti, all'interno della quota di canone remunerante il (futuro) trasferimento (art. 23, comma 1°), sarebbero tenuti ad individuarne una ulteriore, destinata ad essere trattenuta dal concedente in caso di mancata alienazione. La funzione di codesta quota «interna» consisterebbe nel remunerare, *a posteriori*, il concedente stesso per essersi unilateralmente vincolato a trasferire l'immobile al «conduttore»<sup>168</sup>.

Altri, opinando che la frazione in esame debba ritenersi non già «interna» a quella imputata al corrispettivo *ex art.* 23, comma 1°, bensì ad essa alternativa – quella di cui al comma 1°, rilevante nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile; quella di cui al comma 1° *bis*, rilevante nell'ipotesi di restituzione del medesimo –, vi attribuisce una funzione di ristoro del concedente per l'epilogo non traslativo dell'operazione<sup>169</sup>.

Altri ancora richiama il congegno condizionale, in virtù del quale una parte del canone, in origine imputata ad acconto sul prezzo, si convertirebbe

---

<sup>168</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 4; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1008, che suggerisce, in alternativa, la riconduzione del disposto a una penale *ex lege*, riducibile giudizialmente: quest'ultima ricostruzione, però, potrebbe accettarsi solo a patto di immaginare il *rent to buy* nominato come contratto bilateralmente vincolante sul piano dell'atto traslativo, giacché la penale presuppone sempre un inadempimento; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 191; in forma dubitativa, anche Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1055, che sottolinea come, in tal guisa, la parte di canone per ipotesi trattenuta dal concedente a seguito del mancato esercizio finirebbe per mutare, in una prospettiva diacronica, fondamento causale: da corrispettivo del trasferimento a ristoro dell'assunzione di un obbligo unilaterale.

<sup>169</sup> Cfr. Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 805 ss., spec. 808.

retroattivamente in corrispettivo del godimento in ragione del non finalizzato acquisto<sup>170</sup>.

Infine, un autore ravvisa delle analogie fra il meccanismo di cui all'art. 23, comma 1° *bis*, e l'istituto della caparra confirmatoria<sup>171</sup>.

Qualora le parti nulla avessero disposto, nel contratto, in relazione al regime restitutorio di cui al comma 1° *bis*, pur suddividendo il canone in conformità dell'art. 23, comma 1°, occorrerebbe comprendere le conseguenze di tale assenza di regolazione. Esclusa, in tal caso, la soluzione radicale della nullità<sup>172</sup>, quelle raffigurate dalla dottrina oscillano fra una: i) necessaria riqualificazione dell'accordo, in direzione dell'atipicità<sup>173</sup>; ii) la ritenzione integrale, da parte del concedente, di quanto corrispostogli nel corso del rapporto<sup>174</sup>; iii) la restituzione al «conduttore» dell'intera frazione di canone imputata al corrispettivo del trasferimento<sup>175</sup>.

#### 10. Segue: profili «dinamici». Esercizio e mancato esercizio del diritto

---

<sup>170</sup> Cfr. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1055; lo stesso congegno è invero richiamato da diverse dottrine per giustificare l'imputazione a prezzo, ex art. 23, comma 1°, del canone pagato in corso di rapporto, nell'ipotesi in cui le parti giungessero al trasferimento dell'immobile: così Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 42; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 7; v. *amplius* An. Fusaro, *Un catalogo di questioni aperte sul c.d. rent to buy*, cit., 498.

<sup>171</sup> Cfr. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1032, n. 8.

<sup>172</sup> V. Testa, *"Sblocca Italia": gli effetti sulla disciplina del rent to buy*, cit., 34 ss.

<sup>173</sup> Cfr. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1057, per la quale analogo effetto discenderebbe dalla fissazione di una quota di acconto sul prezzo da restituire al «conduttore» meramente «simbolica».

<sup>174</sup> Ne fa menzione Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1057, criticando la prospettazione in quanto equiparante, sul piano degli effetti, risoluzione per inadempimento del «conduttore» e suo mancato esercizio del diritto all'acquisto.

<sup>175</sup> Cfr. Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 958.



Esaurita la gamma di questioni che sorgono già in sede di *drafting* contrattuale, il diritto all'acquisto del «conduttore» dev'essere riguardato, ancora, con la lente «dinamica».

Un primo profilo d'interesse concerne, in tale ottica, le modalità temporali di esercizio del diritto.

Parte della dottrina opina che, assenti specifiche pattuizioni di segno contrario, il «conduttore» potrebbe esigere il trasferimento dal concedente soltanto una volta scaduto il termine finale del contratto<sup>176</sup>. Il principale argomento all'uopo utilizzato fa leva sul rilievo che un esercizio anticipato sottrarrebbe al concedente il vantaggio economico connesso alla percezione, per tutta la durata del rapporto sì come in origine pattuita, della frazione di canone imputata al godimento<sup>177</sup>. Un autore muove, invece, dall'asserita circostanza che il pagamento di tutti i canoni pattuiti costituisca presupposto necessario affinché il «conduttore» possa addivenire all'acquisto<sup>178</sup>. Quest'ultima riflessione postula, però, l'attribuzione di natura configurativa all'atto iniziale del «procedimento» di *rent to buy*, in virtù della quale, fino al pagamento integrale dei canoni, non potrebbe neppure ravvisarsi fra le parti alcun vincolo obbligatorio di carattere sostanziale.

Altra parte della dottrina apre, di contro, ad un acquisto anteriore rispetto alla scadenza del termine<sup>179</sup>, poggiando sul *favor* per il «conduttore» cui la disciplina positiva sarebbe ispirata e – ancorché senza sottolinearlo a sufficienza – replicando di fatto la lettera dell'art. 23, comma 1° («entro un termine determinato»; appare

---

<sup>176</sup> Cfr. Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione* (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133), cit., 1072; per implicito, Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 495 ss.; v. anche D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1033, n. 11, il quale afferma che le parti potrebbero bensì prevedere un'alienazione prima del termine, ma con apposita clausola.

<sup>177</sup> Cfr. Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione* (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133), cit., 1072.

<sup>178</sup> Cfr. Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 496.

<sup>179</sup> Cfr. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1056, n. 32; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare* (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164), cit., 973; Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., 819; per implicito, Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 894.

evidente la diversità di formulazione rispetto a quella adottata: i) dal recente art. 1, comma 76°, L. 28.12.2015, n. 208, disciplinante il c.d. *leasing* immobiliare abitativo: in quest'ultimo, la «facoltà di acquistare la proprietà del bene» dev'essere esercitata dal *lessee* «alla scadenza del contratto»; ii) dal legislatore speciale dell'abrogata L. 2.5.1976, n. 183, che forniva, all'art. 17, una prima definizione di locazione finanziaria nel nostro ordinamento: la facoltà di acquisto andava ivi esercitata «al termine della locazione»).

Sempre sul piano delle modalità di esercizio del diritto all'acquisto, ma sul versante puramente attuativo, può segnalarsi che, nel silenzio dell'art. 23, dottrina e operatori prefigurano che esso debba esplicarsi mediante l'invio al concedente, da parte del «conduttore», di una dichiarazione scritta contenente una volontà conforme, da spedire con raccomandata a/r, fax o posta elettronica certificata<sup>180</sup>. L'esercizio del diritto, aderendo alla tesi prevalente – in accordo alla quale il *rent to buy* nominato replicherebbe, sotto tale profilo, lo schema del preliminare unilaterale –, non potrebbe giammai essere immediatamente produttivo di effetti reali; esso avrebbe, piuttosto, la funzione di rendere coercibile l'obbligo del concedente di porre in essere l'atto traslativo, il quale dovrebbe adempiersi con in un momento posteriore<sup>181</sup>.

---

<sup>180</sup> Cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 973, n. 14, e i modelli di contratto del Consiglio Nazionale del Notariato, art. 4.2, e Iberati, *Contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Esemplificazione pratica*, cit., 455; invero, la forma scritta della dichiarazione sarebbe bensì necessaria laddove si qualificasse la situazione soggettiva del «conduttore» come diritto d'opzione, avente ad oggetto il perfezionamento di un preliminare bilaterale di vendita; non, invece, qualora se ne opinasse la natura di puro diritto di credito all'atto traslativo – anche se, sul piano pratico, essa risulterebbe senz'altro preferibile rispetto a quella orale.

<sup>181</sup> Cfr. M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 851; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 190; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1069; tale atto dovrebbe senz'altro rivestire forma scritta *ad substantiam*, ai sensi dell'art. 1350, n. 1), c.c.

Quest'ultima osservazione conduce ad un secondo profilo d'interesse relativo alla «dinamica» del diritto all'acquisto del «conduttore», attinente a qualificazione e struttura dell'atto finale di alienazione.

In alternativa all'inquadramento, più immediato, in termini di vendita (cfr. il modello di contratto elaborato dal Consiglio Nazionale del Notariato, che si esprime col sintagma «atto di compravendita»: art. 4.2), alcuni autori suggeriscono quello di atto di puro trasferimento con causa esterna<sup>182</sup>, attuativo di un obbligo di *dare* scaturente dal *rent to buy*. Siffatto atto solutorio, secondo una dottrina, potrebbe anche avere struttura unilaterale, cioè a dire potrebbe essere posto in essere esclusivamente dal concedente<sup>183</sup>.

Da ultimo, un terzo profilo d'interesse riguarda le modalità di reazione del mancato esercizio del diritto all'acquisto sul rapporto di godimento.

Al proposito, la dottrina è certa che, caducato il programma traslativo – e, con esso, la caratteristica tensione del *rent to buy* verso lo scopo dell'alienazione – tale rapporto non possa più proseguire: né come contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, né sotto forma di locazione, dovendo altrimenti ipotizzarsi l'operare di una singolare novazione della causa del contratto<sup>184</sup>. In quanto interessate alla perpetuazione, le parti dovrebbero, pertanto, stipulare un nuovo, apposito contratto, causalmente distinto dal *rent to buy*.

#### 11. Aspetti patologici della disciplina del rapporto: inadempimenti del concedente

---

<sup>182</sup> Cfr. Luminoso, *La compravendita*, cit., 167; conf. il modello predisposto da Iberati, *Contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Esemplificazione pratica*, cit., 456, 459, che vi si riferisce con la locuzione «atto di trasferimento di immobile in adempimento degli accordi stipulati con contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili».

<sup>183</sup> In quest'ultimo senso, Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., 827, almeno qualora il prezzo fosse già stato saldato dal «conduttore» prima dell'esercizio del diritto.

<sup>184</sup> Cfr. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1039; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 974; Cuffaro, *La locazione di scopo*, cit., 504; Id., *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 9.

Se la disciplina positiva della fisiologia del rapporto di godimento, originato dal *rent to buy* nominato, risulta non troppo estesa – e in ogni caso frutto di un trapianto di regole proprie d'altri istituti –, analitica e originale appare, all'opposto, quella dei suoi aspetti patologici, contenuta nel comma 2°, comma 3°, ult. parte, e nel comma 5° dell'art. 23.

Conviene, al riguardo, dimidiare la trattazione, esaminando in sequenza: i) le possibili violazioni del contratto da parte del concedente, e le relative conseguenze; ii) le possibili violazioni del contratto da parte del «conduttore», e le relative conseguenze.

All'interno del primo gruppo, la principale ipotesi di violazione è senz'altro costituita dall'inadempimento del concedente all'obbligo di trasferire la proprietà dell'immobile<sup>185</sup>. In tale evenienza il legislatore, con l'art. 23, comma 3°, ult. parte, legittima il «conduttore» ad esperire l'azione *ex art.* 2932 c.c., sì da consentirgli di ottenere – a fronte del saldo del prezzo o della sua offerta nei modi di legge<sup>186</sup> – una sentenza costitutiva che produca gli effetti dell'atto traslativo mancato.

Una dottrina ritiene ammissibile la disattivazione convenzionale del rimedio: ciò che è contemplato, in generale, dall'art. 2932, comma 1°<sup>187</sup>. Se si concorda con questa tesi, l'esclusione dell'esecuzione specifica, per essere effettiva, nel caso di specie dovrebbe essere prevista, in forma scritta, da un'apposita clausola del regolamento contrattuale.

In alternativa alla domanda *ex art.* 2932, il «conduttore» potrebbe optare per l'azione di risoluzione del contratto *ex art.* 1453 c.c., ovvero utilizzare, al medesimo fine, lo strumento della diffida ad adempiere di cui all'art. 1454 c.c., sì da provocare

---

<sup>185</sup> V., ad es., Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1050.

<sup>186</sup> Art. 2932, comma 2° co.: lo rammentano Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1005, n. 68; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 58.

<sup>187</sup> Così Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1051.

una risoluzione stragiudiziale<sup>188</sup>. Nessuna questione pare potersi configurare, a questo proposito, in punto di gravità dell'inadempimento, richiesta dall'art. 1455 c.c. al fine dello scioglimento: la divisata traslazione dell'immobile nel patrimonio del «conduttore» rappresenta infatti l'obiettivo finalistico cui tende l'operazione di *rent to buy*<sup>189</sup>, sicché non si vede come il rifiuto di trasferire da parte del concedente possa essere valutato in termini d'inadempimento di scarsa importanza. A tutto concedere, potrebbe opinarsi diversamente solo in presenza di un rifiuto «parziale», o di un ritardo cui fosse seguita la manifestazione della volontà di trasferire.

Fuori dell'obbligo di trasferimento, un giudizio di gravità tarato sul caso concreto esigerebbe, invece, la domanda di risoluzione che fosse avanzata dal «conduttore» in ragione dell'inadempimento, da parte del concedente, di obblighi ulteriori. Ci si intende riferire, in particolare, a: i) quello di eseguire le riparazioni straordinarie durante il rapporto di godimento; ii) quello di far godere la cosa a controparte, la cui rilevanza risulta massima in corrispondenza del momento iniziale del rapporto, coincidente con la programmata consegna dell'immobile<sup>190</sup>. Può peraltro osservarsi che, nella prima di tali ipotesi, la risoluzione potrebbe essere evitata dal «conduttore» che sfruttasse, in sua vece, la facoltà di eseguire egli stesso le riparazioni – con diritto al rimborso al termine del godimento – accordatagli dall'art. 1006 c.c.<sup>191</sup>. Nella seconda, ferma la necessità d'inquadrare previamente la natura dell'obbligo gravante sul concedente (*facere* o *dare aliquid*?<sup>192</sup>), si dà poter individuare con precisione il fondamento positivo della sua esecuzione in forma

---

<sup>188</sup> Cfr. Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 904, il quale ammette anche l'apponibilità al contratto di una clausola risolutiva espressa a favore del «conduttore», ex art. 1456 c.c.

<sup>189</sup> Cfr. Cuffaro, *La locazione di scopo*, cit., 503.

<sup>190</sup> Cfr., per tutti, Cuffaro, *Profili rimediali della locazione di scopo*, in *Arch. loc.*, 2016, 1, 5.

<sup>191</sup> Art. 23, comma 3°; cfr. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1051; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 903 ss.; si è già dato conto del fatto che, proprio a fronte dell'esistenza di tale facoltà, il nudo proprietario non sia giudicato, per solito, come propriamente obbligato ad effettuare le riparazioni: v. Caterina, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, cit., 118.

<sup>192</sup> V. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1052.

specificata<sup>193</sup>, la conservazione del rapporto contrattuale potrebbe essere assicurata, almeno in via temporanea, dalla sospensione dell'esecuzione (della propria prestazione) da parte del «conduttore», fino all'immissione nel godimento<sup>194</sup>.

Qualora alla risoluzione nondimeno si addivenisse, quale che fosse l'obbligo violato l'art. 23, comma 5°, primo periodo, vincolerebbe il concedente a restituire al «conduttore» la quota dei canoni già incamerati imputata, *ex contractu*, al corrispettivo del trasferimento, con la maggiorazione degli interessi legali. Dovrebbe desumersene, per implicito, che il concedente possa trattenere, di contro, la parte dei canoni remunerante il godimento.

Tale previsione è stata definita da un autore al contempo «superflua» e «carente»: sotto il primo profilo, perché, venuta meno la possibilità dell'alienazione in conseguenza dello scioglimento, il pagamento effettuato dal «conduttore» a titolo di anticipazione del prezzo resterebbe privo di causa, e pertanto dovrebbe seguirne, a prescindere, la restituzione; sotto il secondo, perché non specifica a quale fra le molteplici varianti legali di interessi note al nostro ordinamento debba farsi riferimento<sup>195</sup>. Non è dubbio, in effetti, che l'idea del legislatore, nel dettare tale frammento di disposizione, fosse quella di assecondare, sul piano restitutorio, la causa «composita» del contratto. La quota di canone imputata al godimento, in quanto remunerante l'uso che il «conduttore» abbia fatto dell'immobile fino alla

---

<sup>193</sup> Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1010, sembra suggerire l'applicazione dell'art. 2931 c.c., relativo agli obblighi di fare; un cenno, generico, anche in Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 903; qualora si trattasse dell'obbligo di consegna, sembrerebbe tuttavia più confacente il precedente art. 2930 c.c.

<sup>194</sup> Cfr. sempre Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1052; v. l'art. 1460 c.c.

<sup>195</sup> Cfr. Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 7; sembra necessitata, per vero, l'applicazione dell'art. 1284, commi 1° e 4°, c.c.: un cenno in Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1006, n. 69).

risoluzione, non avrebbe motivo di essere restituita; viceversa per quel che concerne l'acconto sul corrispettivo del trasferimento, ormai non più realizzabile<sup>196</sup>.

A porsi nel solco della dottrina dominante, la norma di cui al comma 5°, primo periodo, non sarebbe derogabile dalle parti, o almeno non in senso sfavorevole al «conduttore»<sup>197</sup>. Alcuni autori accordano peraltro a quest'ultimo, in aggiunta al diritto restitutorio previsto dalla legge e pure in assenza di specifiche pattuizioni, un diritto al risarcimento del danno ulteriore, determinato ai sensi degli artt. 1223 ss. c.c. A supporto viene rimarcato che, se così non si opinasse, l'inadempimento del concedente resterebbe in concreto privo di sanzione<sup>198</sup>, dato che la restituzione delle somme pagate a titolo di anticipo sul prezzo tende ad apparire dovuta, come sopra si è rilevato, già in quanto difettante, dopo lo scioglimento del rapporto, di fondamento causale. La dottrina che accoglie questa seconda tesi ammette, altresì, che l'ammontare del risarcimento possa essere predeterminato in una clausola penale, *ex art. 1382 c.c.*<sup>199</sup>.

Una volta che il contratto fosse risolto, sembrerebbe scontato – nonostante la normativa taccia sul punto – reputare che l'immobile debba rientrare nella piena disponibilità del concedente<sup>200</sup>. Resterebbe salvo, invece, il diritto di ritenzione del «conduttore» a garanzia del rimborso di cui all'art. 1006 c.c., per il caso di rifiuto delle riparazioni straordinarie che fosse sfociato, da ultimo, nello scioglimento del rapporto<sup>201</sup>.

---

<sup>196</sup> Cfr. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 59; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1071.

<sup>197</sup> Cfr. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1051; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 858; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 906; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1072.

<sup>198</sup> V. Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 356, 363.

<sup>199</sup> Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 905; conf. Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 364.

<sup>200</sup> V. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 59.

<sup>201</sup> Un cenno in Cuffaro, *Profili rimediali della locazione di scopo*, cit., 7, n. 8, ma attribuendo al diritto di ritenzione una portata applicativa, in termini di autotutela, più estesa; Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1058.

## 12. Segue: inadempimenti del «conduttore»

Passando alla rassegna delle possibili violazioni, da parte del «conduttore», del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, non è dubbio che la più significativa sia costituita dal mancato pagamento dei canoni<sup>202</sup>. Stante la natura unitaria del *rent to buy* nominato, pare ragionevole immaginare che l'inadempimento resti tale anche laddove il «conduttore», non avendo più interesse ad acquistare il bene, cessi di corrispondere la sola quota di canone strumentale alla creazione di un acconto sul prezzo. In forza del contratto, infatti, entrambe le componenti sono dovute, fisiologicamente ed inscindibilmente, sino al termine del rapporto di godimento<sup>203</sup>.

Oltre alla predetta, altre ipotesi di violazione potrebbero essere integrate da: i) l'omessa cura della manutenzione ordinaria dell'immobile, la quale potrebbe legittimare, in alternativa alla domanda di risoluzione per inadempimento, l'esperimento – da parte del concedente – di un'azione *ex art. 2931 c.c.*<sup>204</sup>; ii) l'eventuale subconcessione del godimento a terzi, almeno qualora preclusa dal titolo; iii) il mutamento della destinazione del bene<sup>205</sup>. Non costituirebbe invece violazione, se si aderisce alla tesi prevalente sulla struttura del *rent to buy*, il mancato

---

<sup>202</sup> V., ad es., Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1052; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 900.

<sup>203</sup> Cfr. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1035.

<sup>204</sup> Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1011; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 900.

<sup>205</sup> Cfr. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1053; vero è che l'art. 981, comma 1°, c.c. non risulta richiamato dall'art. 23, ma il divieto ivi sancito sembra specificazione di un precetto più generale, tanto da risultare in certa misura replicato dall'art. 1587, n. 1, c.c., sull'obbligazione del conduttore locatizio di servirsi della *res* locata entro il perimetro dell'uso determinato nel contratto ovvero presumibile dalle circostanze.



acquisto dell'immobile, giacché il «conduttore» non potrebbe in alcun caso esserne vincolato<sup>206</sup>.

All'inadempimento dell'obbligo di versare i canoni il concedente potrebbe reagire, *in primis*, con l'esecuzione forzata sul patrimonio del «conduttore» *ex art.* 2910 c.c.<sup>207</sup>, senza dover neppure caducare il vincolo contrattuale. Se il *rent to buy* fosse stato concluso nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico, risultando il credito certo, liquido ed esigibile il contratto potrebbe essere all'uopo impiegato quale titolo esecutivo (art. 474, comma 2°, nn. 2-3), risparmiando al concedente le lungaggini di un giudizio ordinario finalizzato all'accertamento del proprio diritto<sup>208</sup>.

Riguardo a tale violazione il legislatore speciale dedica, però, una specifica disposizione alla conseguenza della risoluzione (art. 23, comma 2°). Si tratta di un'ipotesi legale di risoluzione per inadempimento connotata da diversi tratti di peculiarità, sui quali merita brevemente soffermarsi. Per cominciare, parte della dottrina rileva l'esistenza di un computo anomalo dell'inadempienza rilevante, la quale è ricollegata al numero dei canoni insoluti e non già, come accade altrove (v., in particolare, l'art. 1525 c.c., in materia di vendita con riserva di proprietà), al loro complessivo importo<sup>209</sup>. Onde evitare il rischio che violazioni di entità

---

<sup>206</sup> V. Cuffaro, *Profili rimediali della locazione di scopo*, cit., 5; Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1053; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 858; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 194; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 7.

<sup>207</sup> Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1010; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 891, 900.

<sup>208</sup> Cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1010, n. 72; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 890; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 8; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; un cenno in Fabiani, *Rent to buy, inadempimento del conduttore e rilascio dell'immobile*, in *Not.*, 2015, 4, 382.

<sup>209</sup> V. Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 356; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 55; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*,

considerevole sul piano economico, ma ancora non integranti il parametro del ventesimo dei canoni complessivi, non risultino suscettive di dar luogo alla risoluzione, taluno propone di ritenere che l'art. 23, comma 2°, spieghi efficacia solo in presenza di canoni suddivisi in modo eguale e costante nel *quantum*. In caso di canone variabile, invece, la norma potrebbe operare, secondo questa lettura, solo una volta conteggiato un canone medio, al quale rapportare poi quelli impagati<sup>210</sup>.

Ancora, detto che il comma in oggetto viene in genere inquadrato nell'area della risoluzione di diritto<sup>211</sup>, si rende opportuna l'ulteriore precisazione che – nonostante la sua formulazione «perentoria» possa destare qualche perplessità – il superamento della menzionata soglia del ventesimo sembra in predicato d'incidere sul rapporto contrattuale non già in automatico, bensì solo a seguito di una dichiarazione di scioglimento emessa dal concedente<sup>212</sup>. Il modello di riferimento pare, insomma, quello della clausola risolutiva espressa, e non quello della condizione risolutiva di inadempimento.

Comune è, poi, l'avviso che il comma 2° fissi, predeterminandolo, un limite «minimo» d'importanza dell'inadempimento operante, sul piano della disciplina della risoluzione, quale vincolo di carattere imperativo all'autonomia privata. In altri termini, alle parti sarebbe consentito bensì di concordare contrattualmente, in misura meno favorevole al concedente, la misura dell'inadempienza legittimante lo scioglimento – ancorandola, ad es., alla frazione di un 1/10 dei canoni totali –, ma sarebbe ad esse impedito di stabilire tale ammontare in senso peggiorativo per il

---

cit., 58; *contra* sembrerebbe, peraltro, D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1034, che discorre di «importo complessivo dei canoni».

<sup>210</sup> Cfr. Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 356.

<sup>211</sup> V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1003; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 58; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 7.

<sup>212</sup> Cfr. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1034; Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit.; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 57; conf., da ultimo, la stessa Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1053.

«conduttore», ossia al di sotto del ventesimo<sup>213</sup>. In caso di violazione per difetto del numero minimo, si prefigura la nullità della clausola difforme, con riconduzione dell'inadempimento rilevante alla misura legale *ex art. 1419, comma 2°, c.c.*<sup>214</sup>.

Se la constatazione circa la limitazione legale dell'autonomia dei contraenti risulta pacifica, non chiaro è, di contro, se ad un medesimo vincolo debba reputarsi astretto il giudice in sede di valutazione *ex art. 1455 c.c.*, cioè a dire se ad esso sia precluso di reputare grave un inadempimento contenuto entro il ventesimo dei canoni. Secondo una prima tesi, l'art. 23, comma 2°, sarebbe infatti destinato a trovare applicazione non già sempre e a prescindere, ma solo in presenza di una esplicita previsione delle parti («*un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo*»), cui questo riconoscerebbe la facoltà di programmare lo scioglimento nel rispetto di un limite minimo di rilevanza inderogabile<sup>215</sup>. In conformità di quest'orientamento, ogniqualvolta mancasse una regolamentazione pattizia sul punto specifico, il giudice sarebbe libero di apprezzare l'importanza dell'inadempimento, per ipotesi assumendo come grave anche il mancato pagamento di un numero di canoni inferiore al ventesimo.

Secondo altra tesi, affatto prevalente, il potere discrezionale del giudice incontrerebbe invece una compressione a prescindere da quanto i contraenti

---

<sup>213</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 3, n. 19; D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1034; Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1053; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1003 ss.; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 901; Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 8, ove anche il rilievo che l'omesso pagamento di un solo canone non sarebbe sufficiente a legittimare la risoluzione; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 7; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1072.

<sup>214</sup> Cfr. Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 193.

<sup>215</sup> Cfr. Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 7.

avessero previsto nel regolamento contrattuale<sup>216</sup>. Il concedente che agisse in risoluzione, perciò, s'imbatterebbe comunque in una pronuncia di rigetto qualora i canoni impagati non superassero il ventesimo del computo globale. Il riferimento del disposto alla determinazione delle parti fonderebbe, piuttosto che un'indicazione pattizia necessaria per il suo funzionamento, una di loro facoltà di innalzare la soglia minima legale, già operativa di per sé, nel contratto. Per conto di un autore, questa soglia integrerebbe poi addirittura una presunzione *iuris et de iure* di gravità, sicché il giudice dovrebbe non solo respingere la domanda di risoluzione avanzata a fronte di un inadempimento contenuto entro il tetto legale, ma, specularmente, accoglierla quando il limite fosse superato, senza margini di discrezione<sup>217</sup>. Quest'ultima conclusione – a tutta prima eccessiva, in mancanza di espresse pattuizioni – sembra originare dalla particolare formulazione della norma, la quale, a differenza del riecheggiato art. 1525 c.c., è dettata in positivo («il contratto si risolve») e non in negativo [«il mancato pagamento (...) non dà luogo alla risoluzione del contratto»], sì da far sorgere il dubbio se il limite legale operi solo «verso il basso» o in termini assoluti<sup>218</sup>.

Con l'art. 1525 il comma 2° dell'art. 23 sembra condividere, per converso, una medesima finalità di tutela del «conduttore»/compratore<sup>219</sup>, pur essendo più dettagliato laddove specifica che i canoni non corrisposti non debbono, per forza, essere consecutivi. Con tale precisazione, il legislatore intende probabilmente

---

<sup>216</sup> Cfr. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1054; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 900 ss.; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 57 ss.; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1072.

<sup>217</sup> Così, se mal non s'intende, D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1034.

<sup>218</sup> Lo rileva Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1054; cfr. pure Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 56.

<sup>219</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 4, n. 19; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 355; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 858.

rifuggire i problemi che l'ipotesi di un inadempimento intermittente ha ingenerato in materia di vendita con riserva di proprietà<sup>220</sup>.

Ora, posto che per qualsivoglia inadempimento non di scarsa importanza del «conduttore» il concedente potrebbe agire *ex artt.* 1453 e 1454 c.c.<sup>221</sup>, resta da verificare quali conseguenze derivino, in tale eventualità, dallo scioglimento del rapporto contrattuale. Della questione si occupa l'art. 23, comma 5°, secondo periodo. La disposizione prevede che, a fronte della cessazione del vincolo, il concedente acquisisca tutti i canoni già corrisposti, comprensivi della quota di acconto sul prezzo, «a titolo di indennità», benché facendo salva la possibilità per le parti di convenire diversamente nel contratto. L'esegesi del disposto ha catalizzato, sotto molteplici aspetti, le attenzioni della dottrina che si è occupata di violazioni del contratto di *rent to buy*.

In primo luogo, per quanto concerne il profilo qualificatorio, nonostante il lemma «indennità» evochi condotte dannose non antiggiuridiche<sup>222</sup>, in specie è ad un inadempimento che si deve avere riguardo. E poiché il concedente, in forza del disposto, è legittimato a trattenere quanto pagato dal «conduttore» non solo nella parte relativa al corrispettivo del godimento (conseguenza naturale della circostanza che il *rent to buy* sia un contratto di durata<sup>223</sup>), ma anche quale anticipazione di un prezzo che non ha più ragion d'essere – dal momento che il

---

<sup>220</sup> Così Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1054; Id., *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 58; per Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 8, dalla non obbligata consecutività si desume una rilevanza prettamente «quantitativa» dell'inadempimento.

<sup>221</sup> Cfr. Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 900 ss., che ammette anche qui, come nell'ipotesi diametralmente opposta, l'apponibilità al contratto di una clausola risolutiva espressa; il rito dovrebbe essere, come nel caso di risoluzione per inadempimento del concedente, quello ordinario, e non già quello locatizio *ex art.* 447 bis c.p.c.: cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1010, n. 72; Fabiani, *Rent to buy, inadempimento del conduttore e rilascio dell'immobile*, cit., 382, n. 1; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 8.

<sup>222</sup> Lo nota Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 7.

<sup>223</sup> V. Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 7.

trasferimento non potrà più aver luogo –, è frequente l'osservazione che ci si trovi dinnanzi ad una sorta di clausola penale di fonte legale<sup>224</sup>.

In secondo luogo, la dottrina si è soffermata sulla concreta portata della clausola di salvezza dell'autonomia privata. Dal *favor* per il «conduttore» che l'art. 23 sembrerebbe appalesare – arguibile, fra l'altro, proprio dalla circostanza che un'analogia clausola non si rinviene nel primo periodo del comma 5°<sup>225</sup> – la maggioranza degli interpreti ricava che una deroga alla disciplina legale sarebbe ammissibile solo in senso migliorativo per il «conduttore», ossia in funzione di contenimento dell'entità dell'«indennizzo»<sup>226</sup>.

Similmente, è diffusa l'asserzione che, all'opposto di quanto opinato in relazione alla risoluzione per inadempimento del concedente, quest'ultimo, nell'ipotesi in esame, non potrebbe avanzare verso il «conduttore» pretese di risarcimento del maggior danno *ex art. 1223 ss. c.c.*, né pattuire a tale scopo una clausola penale convenzionale. Tanto si argomenta: i) dal *favor conductoris*, del quale si è detto appena sopra; ii) dall'asserita natura della norma, riguardata alla stregua di una penale *ex lege*; iii) da un ragionamento *a contrario* radicato sul raffronto con l'analogia disciplina della vendita con riserva di proprietà (art. 1526, comma 1°, c.c.), in cui il risarcimento è fatto espressamente salvo<sup>227</sup>. Non mancano, peraltro, ipotesi di soluzione contrarie, che uniformano le conseguenze delle due fattispecie di

---

<sup>224</sup> Cfr. Cuffaro, *La locazione di scopo*, cit., 503; Id., *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 8; conf.; Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1053; D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1034, n. 14; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 859; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 60; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 7; un cenno in Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit., 678.

<sup>225</sup> V. Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1072.

<sup>226</sup> Cfr. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1053; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 357; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 60; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1072.

<sup>227</sup> Cfr. spec. Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1053; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 357, 363 ss.

risoluzione<sup>228</sup>. È di frequente precisato, ad ogni modo, che, nonostante la formulazione dell'art. 23, comma 5°, secondo periodo, possa suggerire altrimenti, il concedente avrebbe diritto non soltanto di ritenere quanto ormai ricevuto, bensì pure di ottenere dal «conduttore» la corresponsione dei canoni ancora non pagati, ma già scaduti alla data della risoluzione<sup>229</sup>.

Il riferimento poc'anzi operato alla vendita con riserva di proprietà, e in particolare all'art. 1526 c.c., introduce la questione di maggior interesse suscitata dalla disposizione dell'art. 23, comma 5°, secondo periodo: in mancanza di specifiche pattuizioni, può la somma acquisita dal concedente a seguito della risoluzione essere ridotta giudizialmente, sulla scia dell'art. 1526, comma 2°?

La disciplina del *rent to buy* nominato risulta, a ben vedere, in punto «rovesciata» rispetto a quella della vendita con riserva<sup>230</sup>. Nell'una, l'incameramento definitivo delle somme da parte del concedente è disposto in via generale, e le parti possono tutt'al più prevedere nell'accordo una clausola difforme; nell'altra, assenti eventuali patti espressi, la regola è la restituzione dei ratei accumulati, con esclusivo diritto del venditore ad un equo compenso per l'uso della cosa<sup>231</sup>. Fra le due discipline sussistono, inoltre, ulteriori discrasie, come quella relativa al risarcimento del danno ulteriore, già valorizzate dalla dottrina per sottolineare la non

---

<sup>228</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 4; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 902; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit., con riguardo alla penale; dapprima, Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 57.

<sup>229</sup> Cfr. Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 902; non chiaro Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 7, che si riferisce alla sola quota remunerante il valore d'uso.

<sup>230</sup> Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 57; conf. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1006; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 59.

<sup>231</sup> Sottolinea Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1006, che, traslando la regola al *rent to buy*, è come se il concedente acquisisse l'esclusiva quota di canoni relativa al godimento.

assimilabilità delle due discipline. Su questa scorta, il difetto, in seno all'art. 23, d'indicazioni esplicite, dovrebbe far propendere per la negazione della riducibilità giudiziale dei canoni trattenuti dal concedente<sup>232</sup>.

In dottrina, tuttavia, sembra predominare la diversa tesi della riducibilità, motivata sulla base dell'assunto che l'art. 1526, comma 2°, costituirebbe null'altro se non la specificazione di un asserito principio di riducibilità giudiziale d'ogni importo avente funzione di predeterminazione del risarcimento. Donde la proposta di un'applicazione analogica dell'art. 1526, comma 2°, al *rent to buy* nominato, per identità di *ratio*<sup>233</sup>, ovvero – specie una volta che si fosse ricondotto il comma 5°, secondo periodo, all'istituto della clausola penale – di un'applicazione diretta dell'art. 1384 c.c.<sup>234</sup>.

Può segnalarsi, da ultimo, che un'isolata dottrina contesta l'appropriatezza del riferimento legislativo, contenuto nell'art. 23, comma 5°, alle nozioni di «inadempimento» e «risoluzione»<sup>235</sup>. Il rilievo è legato a doppio filo alla premessa, pretesa natura configurativa del negozio iniziale del *rent to buy*, inteso quale sequenza procedimentale di contrattazione reale progressiva. Questa dottrina afferma, infatti, che, prima del compiuto realizzarsi dell'assetto d'interessi perseguito dalle parti – coincidente con l'attuazione di tutte le reciproche prestazioni alla scadenza del termine finale –, non potrebbero ravvisarsi veri e propri adempimenti di obbligazioni sostanziali, bensì soltanto comportamenti

---

<sup>232</sup> Così, Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 60; critiche M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 859, e Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 58, le quali però non sembrano prendere posizione a favore di una soluzione differente.

<sup>233</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 4; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 357, 362, almeno nei casi in cui fosse stabilita nel contratto una pigione molto alta in rapporto all'acconto sul prezzo.

<sup>234</sup> Cfr. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1035, n. 17; Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 497; conf., da ultimo, Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1053, almeno qualora la risoluzione avvenisse in prossimità del termine finale; in forma dubitativa, Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 8.

<sup>235</sup> Cfr. Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 494 ss.



spontanei la cui attuazione sarebbe, appunto, giustificata dal negozio di configurazione. Di qui, l'impossibilità di ragionare di patologia del *rent to buy* nominato con le categorie proprie del diritto delle obbligazioni e dei contratti.

### *13. Cessazione del vincolo e restituzione dell'immobile*

Per terminare la panoramica sulle conseguenze della risoluzione per inadempimento, può segnalarsi che l'art. 23, comma 5°, secondo periodo, dispone espressamente la restituzione dell'immobile al concedente. Tale effetto, per quanto previsto soltanto in sede di disciplina della risoluzione per inadempimento del «conduttore», va senz'altro esteso a tutte le ipotesi di evoluzione del rapporto in direzione opposta rispetto a quella naturale.

Circa le modalità processuali del rilascio, il legislatore ha recentemente reso applicabile la disciplina del procedimento per convalida di sfratto di cui agli artt. 657 ss. c.p.c., all'uopo integrando il comma 2° dell'art. 23<sup>236</sup>.

Precedentemente la dottrina pressoché unanime escludeva l'applicabilità al contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, in quanto nuovo tipo strutturalmente unitario, degli artt. 657 ss. c.p.c., sul procedimento sommario per convalida di sfratto<sup>237</sup>. Ciò si asseriva in ragione della tassatività delle fattispecie

---

<sup>236</sup> V. art. 4, comma 2°-bis, D.L. 3.5.2016, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla L. 30.6.2016, n. 119.

<sup>237</sup> Cfr. Cuffaro, *Profili rimediali della locazione di scopo*, cit., 6; Id., *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 9; Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1053; Id., *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 59; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 1011; Fabiani, *Rent to buy, inadempimento del conduttore e rilascio dell'immobile*, cit., 383; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 8; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; un cenno in Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1072.

ricomprese nella sfera operativa delle suddette disposizioni. Il concedente, pertanto, avrebbe avuto a disposizione la sola azione ordinaria di rilascio.

Tuttavia, qualora il contratto fosse stato stipulato in forma pubblica, gli interpreti non dubitavano che esso potesse costituire titolo al fine del conseguimento diretto – cioè a dire senza transitare per una fase di cognizione – della restituzione forzata dell'immobile, giusta il combinato disposto degli artt. 474, comma 2°, n. 3, c.p.c., 474, comma 3°, c.p.c. e 2930 c.c.<sup>238</sup>. Laddove l'obbligo restitutorio fosse scaturito dal mancato esercizio del diritto all'acquisto da parte del «conduttore» entro la scadenza del termine, il concedente, una volta notificato al «conduttore» il titolo contrattuale, avrebbe potuto agire direttamente in esecuzione con la notifica del precetto. Nell'ipotesi di risoluzione per inadempimento, qualora al *rent to buy* fosse stata apposta convenzionalmente una clausola risolutiva espressa in favore del concedente, a questi sarebbe bastato dichiarare di volersene avvalere direttamente nell'atto di precetto. In tale eventualità, il controllo giurisdizionale sull'azione di rilascio non sarebbe stato peraltro annichilito, bensì soltanto differito alla fase (eventuale) dell'opposizione all'esecuzione, per impulso del «conduttore» che avesse inteso contestarne i presupposti<sup>239</sup>.

Isolate voci interpretative, facendo leva sulla natura sostanzialmente locatizia del diritto di godimento del «conduttore», ammettevano invece l'estensione degli artt. 657 ss. c.p.c. al *rent to buy* nominato<sup>240</sup>.

---

<sup>238</sup> Cfr. spec. Fabiani, *Rent to buy, inadempimento del conduttore e rilascio dell'immobile*, cit., 387 ss.; conf. Cuffaro, *Profili rimediali della locazione di scopo*, cit., 6 ss.; Id., *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 9, n. 19; Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 4; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 903; Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?*, cit., 24; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 8; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; v. anche Fiori, *Autorizzazione da parte del Giudice delegato alla sottoscrizione di un contratto di rent to buy. Condizioni e limiti*, cit., 600 ss.; Nucera, *Dal Tribunale di Verona la prima pronuncia (non risolutiva) in tema di rent to buy*, in *Arch. loc.*, 2015, 3, 313.

<sup>239</sup> Cfr. Cuffaro, *Profili rimediali della locazione di scopo*, cit., 6.

<sup>240</sup> Così Sforza Fogliani, *Anche per il rent to buy si può pensare alla convalida*, in *Arch. loc.*, 2015, 6, 705; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 960.

Sembra ad ogni modo pacifica, di contro, l'opinione circa l'inapplicabilità dell'art. 55, L. n. 392/1978, sulla sanatoria della morosità da parte del conduttore locatizio<sup>241</sup>.

In conformità dell'unico precedente giurisprudenziale ad oggi rinvenibile in argomento, il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, per valere quale titolo esecutivo al fine del rilascio dell'immobile, dovrebbe rivestire la forma dell'atto pubblico e contenere, altresì, espressa menzione dell'obbligo del «conduttore» di rilasciare l'immobile, libero da persone o cose, alla scadenza del termine stabilito<sup>242</sup>.

#### 14. Rent to buy e fallimento

Nella gamma delle possibili patologie del rapporto, approfondimento autonomo merita quella relativa al fallimento di una delle parti. L'art. 23, comma 6°, ne disciplina gli effetti sul *rent to buy*, distinguendoli secondo che a fallire sia: i) il concedente; ii) il «conduttore».

Nel primo caso (art. 23, comma 6°, primo periodo) è disposta, in difformità dalla regola generale di cui all'art. 72, comma 1°, l. fall., la prosecuzione automatica del rapporto contrattuale con la curatela. La norma sembra ispirata alla medesima *ratio*, – e certo si atteggia alla medesima stregua – di quelle dettate per il fallimento del venditore nella vendita con riserva di proprietà (art. 73, comma 2°, l. fall.<sup>243</sup>), del *lessor* nella locazione finanziaria (art. 72 *quater*, ult. comma, l. fall.), del locatore nella locazione immobiliare (art. 80, comma 1°, l. fall.<sup>244</sup>), e finanche – sebbene con i limiti

---

<sup>241</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 4; Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, cit., 1058; Fabiani, *Rent to buy, inadempimento del conduttore e rilascio dell'immobile*, cit., 392.

<sup>242</sup> Trib. Verona, sez. fall., 12.12.2014, cit.

<sup>243</sup> V. M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 860; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1073.

<sup>244</sup> V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico*

oggettivi e soggettivi di cui all'art. 72, comma 8°, 1. fall. (secondo l'opinione dominante, irrilevanti nel *rent to buy*<sup>245</sup>) – del promittente alienante nel preliminare di vendita d'immobili adibiti ad uso abitativo o strumentale<sup>246</sup>. Qualora il concedente fallisse, pertanto, il «conduttore» manterrebbe integro il proprio diritto di godimento fino alla scadenza del termine pattuito, potendo inoltre addivenire al suo acquisto. Va da sé che, affinché il rapporto in concreto possa perpetuarsi, il contratto debba peraltro risultare, a monte, opponibile al fallimento *ex art. 45 l. fall.* Di qui l'esigenza di trascriverlo prima della data della sentenza dichiarativa o – a tutto concedere – dell'iscrizione della sentenza nel registro delle imprese<sup>247</sup>.

La disposizione del comma 6°, primo periodo, fa poi espressamente «salva» l'applicazione dell'art. 67, comma 3°, lett. c, 1. fall., sull'esenzione da revocatoria fallimentare di vendite e preliminari di vendita trascritti, conclusi a giusto prezzo e aventi ad «oggetto» immobili con le medesime destinazioni di cui all'art. 72, comma 8°. La portata di questo frammento non è pacifica, sotto diversi profili. Poiché la clausola di salvezza si innesta su una proposizione che sancisce la continuazione del rapporto contrattuale, qualche dubbio è sorto, anzitutto, in ordine all'esatta individuazione della regola oggetto di rinvio: l'esenzione da revocatoria o, piuttosto, l'esclusione da tale esenzione (in positivo: l'assoggettabilità a revocatoria), in particolare ove il prezzo di compera pattuito nel contratto di godimento in funzione della successiva alienazione non fosse «giusto»<sup>248</sup>? La

---

intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164), cit., 995.

<sup>245</sup> Cfr. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1040; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 61, n. 15; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 11.

<sup>246</sup> V. Guglielmucci, *Diritto fallimentare*, 7a ed. a cura di Padovini, Giappichelli, Torino, 2015, 120.

<sup>247</sup> Cfr. Ciatti Càimi, *Il rent to buy e l'opponibilità ai terzi del godimento*, cit., 1061; D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1062; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 5; Guglielmucci, *Diritto fallimentare*, cit., 120; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 11.

<sup>248</sup> Cfr. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1040.

risposta degli interpreti è tuttavia compatta nel ritenere che il rimando debba intendersi riferito all'esenzione da revocatoria<sup>249</sup>.

Accolta in premessa tale ipotesi di soluzione, alcune perplessità ha sollevato, in secondo luogo, il profilo dell'identificazione del negozio «esentato». La tesi largamente prevalente in dottrina è nel senso che l'art. 23, comma 6°, sia volto ad ampliare le fattispecie escluse da revocatoria ai sensi dell'art. 67, comma 3°, lett. c, aggiungendovi, quando ne ricorressero i presupposti applicativi, il *rent to buy* nominato<sup>250</sup>. Resterebbe fermo, in quest'ottica, che qualora tali presupposti non sussistessero, anche il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione sarebbe suscettivo di revoca.

Un isolato autore sembra reputare, per converso, che il rinvio vada riferito non già alla stipula del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, bensì al successivo atto di trasferimento del diritto, cioè a dire alla «vendita» che completa l'operazione di *rent to buy*<sup>251</sup>. Con l'implicita conseguenza, se mal non si comprende, che il *rent to buy* nominato risulterebbe inattaccabile a prescindere.

---

<sup>249</sup> Cfr. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1040; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 996; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 194; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 233; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 61; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 62; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1073.

<sup>250</sup> Cfr. ancora D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1040; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 996; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 194; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 233; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 62; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1073; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 11,

<sup>251</sup> Cfr. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 61; va detto che in tanto tale conclusione può avere significato, in quanto vi si premetta una qualificazione

Assai diversi da quelli sin qui esaminati sono gli effetti sul *rent to buy* ancora pendente che l'art. 23 ricollega al fallimento del «conduttore». Per tale ipotesi, il legislatore speciale ha prescritto l'applicazione dell'art. 72 l. fall. (art. 23, comma 6°, secondo periodo), sicché, ai sensi della regola generale sulla sorte dei rapporti giuridici pregressi (art. 72, comma 1°, l. fall.), l'esecuzione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione dovrebbe sospendersi alla data del fallimento, con facoltà per il curatore di decidere se subentrare nel rapporto o scioglierlo, una volta autorizzato – almeno in relazione alla prima opzione – dal comitato dei creditori.

Parte della dottrina reputa operante rispetto al *rent to buy* nominato, in virtù del rinvio onnicomprensivo operato dall'art. 23, comma 6°, all'art. 72 l. fall., anche la deroga all'art. 72, comma 1°, di cui al successivo art. 72, comma 8°. In altri termini, ferma l'ordinaria sospensione dell'esecuzione, secondo questa tesi il *rent to buy* trascritto che avesse per «oggetto» immobili destinati ad abitazione principale del «conduttore» o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, ovvero destinati a costituire la sede principale della sua attività di impresa, proseguirebbe di diritto con la curatela del «conduttore» fallito<sup>252</sup>.

Altra parte della dottrina tende, tuttavia, ad escludere una siffatta possibilità<sup>253</sup>, argomentando dal rilievo che l'art. 72, comma 8°, l. fall., sia disposizione (eccezionale) dettata per il preliminare di vendita, e non modificata nella sua sfera operativa oggettiva dall'art. 23.

Il comma 6°, secondo periodo, dell'art. 23, disciplina pure gli effetti dello scioglimento (eventuale) del rapporto contrattuale ad opera del curatore del fallimento del «conduttore», sancendo l'ampliamento a questa fattispecie del

---

dell'atto di trasferimento conclusivo dell'operazione in termini diversi dalla vendita in senso proprio: in caso contrario, si tratterebbe di un'interpretazione abrogante del frammento di disposizione.

<sup>252</sup> Cfr. Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 194; un cenno in Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 233.

<sup>253</sup> Cfr. Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 62 ss., pur censurandone l'«incoerenza sistematica»; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 6.

precetto contenuto nel precedente comma 5°, sulle conseguenze della risoluzione del *rent to buy* per inadempimento di una delle parti. Essendo ragionevole pensare che il rimando si riferisca al (solo) secondo periodo del comma 5°, ne discende che, a seguito del fallimento del «conduttore», il concedente vanterebbe un diritto alla restituzione dell'immobile – da esercitarsi<sup>254</sup> nelle forme dell'insinuazione al passivo fallimentare – e, soprattutto, alla ritenzione integrale dei canoni già percepiti, salva una diversa regolamentazione convenzionale<sup>255</sup>.

Poiché, come più volte si è rilevato, una quota di tali canoni è programmaticamente corrispettiva del futuro trasferimento, la previsione appare distonica rispetto a quella dettata in materia di vendita con riserva di proprietà (art. 73, comma 1°, l. fall.<sup>256</sup>), idealmente avvicinandosi, piuttosto, a quella positivizzata per la locazione finanziaria, nella misura in cui quest'ultima si applica – senza distinzioni – non solo al *leasing* di godimento, ma pure a quello traslativo (art. 72 *quater*, comma 2°<sup>257</sup>). Anche da essa, invero, in parte differisce, poiché il *lessor* è tenuto a versare alla curatela la maggior somma eventualmente ricavata da una nuova allocazione del bene rispetto al credito residuo, o all'opposto autorizzato ad insinuarsi al passivo per conseguirne il c.d. differenziale negativo<sup>258</sup>.

---

<sup>254</sup> Afferma Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 61.

<sup>255</sup> Cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 996, che rimarca, anche sotto tale aspetto, la lontananza della disciplina del fallimento del «conduttore» nel *rent to buy* da quella del fallimento del conduttore locatizio; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 62, il quale sottolinea criticamente come, in tal guisa, dovrebbe considerarsi esclusa l'applicazione dell'art. 72, 4° co., l. fall.; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 62; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 6, che qualifica l'accordata ritenzione dei canoni a beneficio del concedente nei termini di una «sorta di multa penitenziale *ex lege*» per il recesso unilaterale del curatore dal contratto; Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, cit., 1073.

<sup>256</sup> V. M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit., 860; Aschieri, Fiori, *Rent to buy e fallimento*, in *Fallimento*, 2015, 4, 397; Guglielmucci, *Diritto fallimentare*, cit., 141.

<sup>257</sup> V. Guglielmucci, *Diritto fallimentare*, cit., 141.

<sup>258</sup> V. Aschieri, Fiori, *Rent to buy e fallimento*, cit., 397.

## 15. Profili di pubblicità immobiliare

In principio si è rilevato come uno dei potenziali ostacoli alla diffusione materiale del *rent to buy* innominato fosse costituito dall'assenza di una specifica disciplina pubblicitaria. Non sorprende, dunque, che già il comma 1° dell'art. 23 si preoccupi di sancire, in esito ad una sintetica descrizione del nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, la sua trascrivibilità ai sensi dell'art. 2645 *bis* c.c., dedicato alla pubblicità del contratto preliminare di contratti traslativi immobiliari. Lo stesso comma prevede, inoltre, che la formalità pubblicitaria produca pure gli effetti di cui all'art. 2643, n. 8, c.c.: in aggiunta, s'intende, a quelli contemplati nell'art. 2645 *bis*, la cui durata massima è estesa a dieci anni (dalla trascrizione<sup>259</sup>) dal successivo comma 3°, secondo periodo.

Le principali criticità della disposizione sono rappresentate: *i*) dall'individuazione del suo ambito operativo; *ii*) dalla questione relativa all'incidenza della traslazione dalla fattispecie del preliminare al *rent to buy* nominato sulla disciplina degli effetti della formalità *ex* art. 2645 *bis* c.c.; *iii*) dalla medesima incidenza in relazione all'art. 2643, n. 8, dalla specola della disciplina della locazione.

Quanto al profilo *sub-i*), la dottrina tende ad atteggiarsi in modo speculare a quanto narrato in sede d'esame dell'«elasticità» del nuovo tipo contrattuale. Come è agevole intuire, coloro i quali opinano che il tipo legale *rent to buy* si attagli, in via esclusiva, a contratti di concessione in godimento con diritto unilaterale di credito all'acquisto del «conduttore», non possono che affermare la trascrivibilità di questi contratti soltanto (si tratta, va ricordato, della tesi oggi prevalente). Viceversa, quanti ammettono una certa elasticità del tipo, aprono alla pubblicità di tutte le

---

<sup>259</sup> Cfr. Pacia, *Pubblicità del rent to buy*, dispensa del corso di *Diritto della pubblicità immobiliare*, tenuto presso l'Università degli Studi di Trieste, Trieste, 2016, 7; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 51, il quale rimarca come il predetto termine sia pari a quello di prescrizione del diritto del «conduttore» al trasferimento.



possibili varianti di *rent to buy* ritenute compatibili con lo schema legislativo: in particolare, del contratto di concessione in godimento con diritto potestativo di acquisto, sul modello dell'opzione di compera<sup>260</sup>, e del contratto di concessione in godimento con obbligo bilaterale di trasferimento<sup>261</sup>. Alla variante del contratto di concessione in godimento con clausola di trasferimento automatico, in quest'ottica, sarebbe invece estensibile la disciplina della pubblicità della vendita con riserva di proprietà<sup>262</sup>. Dalla prospettata trascrivibilità *ex art. 2645 bis c.c.* del *rent to buy*, strutturato come contratto di concessione in godimento cui accede un diritto potestativo analogo a quello d'opzione, parte degli autori citati ricava poi, addirittura, un indice rivelatore di un più generale sdoganamento, ad opera del legislatore, della pubblicità del patto d'opzione<sup>263</sup>. Al contrario, una dottrina, assunta la specialità dell'art. 23, comma 1°, nega che a questa disposizione possa attribuirsi un'efficacia espansiva dell'ambito operativo «ordinario» dell'art. 2645 *bis*<sup>264</sup>.

Passando al profilo *sub-ii*), in premessa è d'uopo osservare come sia dominante l'opinione che ravvisa nella trascrizione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione una formalità unica cui si aggancia un effetto duplice. Sul piano del diritto all'acquisto, l'effetto della pubblicità è quello c.d. prenotativo,

---

<sup>260</sup> Cfr. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 48 ss.; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 6; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 9; v. pure Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 351 ss., il quale si riferisce, peraltro, a un'opzione di preliminare bilaterale e non già di compera; dubbi sono manifestati, di contro, da Luminoso, *La compravendita*, cit., 167, n. 31.

<sup>261</sup> Così Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 9.

<sup>262</sup> Cfr. sempre Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 9.

<sup>263</sup> Cfr. Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 351 ss.; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 48 ss., che vi aggiunge il preliminare unilaterale; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 6.

<sup>264</sup> Cfr. Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 9.

tipico – secondo l’interpretazione di maggior seguito<sup>265</sup> – della trascrizione del preliminare; sul piano del godimento attuale, quello immediatamente dichiarativo cui si ricollega la trascrizione della locazione ultranovennale<sup>266</sup>.

Di conseguenza, in grazia della trascrizione il «conduttore»: i) prenoterebbe gli effetti della formalità ulteriore (definitiva) concernente l’atto di trasferimento dell’immobile o la sentenza costitutiva *ex art.* 2932 c.c. – cui dovrebbe anteporre, per garantire la continuità della prenotazione, la trascrizione della relativa domanda *ex art.* 2652, n. 2, c.c. –, ponendosi al riparo da eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli *medio tempore* eseguite da terzi; ii) manterrebbe senz’altro, fino al termine finale del contratto e a prescindere da un possibile esercizio anticipato del diritto all’acquisto, il godimento attuale della *res*, pur in presenza di atti immediatamente dispositivi del concedente o di analoghe vicende concernenti la proprietà dell’immobile (ad es., vendita forzata a seguito di pignoramento).

Un autore, richiamando notazioni già formulate con riferimento all’art. 2645 *bis* c.c., segnala peraltro come inappropriato, nel prisma del congegno tecnico delineato dagli artt. 2650 e 2652 c.c., il sintagma «efficacia prenotativa», adducendo che gli effetti della pubblicità del *rent to buy* nominato risultino, alla medesima

---

<sup>265</sup> Cfr. G. Gabrielli, *La pubblicità immobiliare*, cit., 124; conf., prima della novella del 1996, uno dei suoi ispiratori: Mengoni, *La pubblicità immobiliare*, 173; *contra* F. Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., 132 ss., che vi sostituisce un asserito effetto dichiarativo *ex art.* 2644 c.c.

<sup>266</sup> Cfr. Pacia, *Pubblicità del rent to buy*, cit., 7; D’Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1037; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all’art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 993; Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, cit., 955; Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., 822 ss.; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 358; Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 803; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 192; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 231; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 51 ss.; Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?*, cit., 18; Poletti, *L’accesso “graduale” alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 53; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 10.

stregua di quelli originati dalla trascrizione del preliminare, limitati nel tempo<sup>267</sup>. Lo stesso autore afferma inoltre, del tutto isolato, che, a seguito dell'emanazione del D.L. n. 133/2014, la durata massima dell'efficacia della trascrizione del contratto preliminare debba giudicarsi estesa anch'essa, per coerenza, a dieci anni dall'esecuzione, attribuendo con ciò all'art. 23, comma 3°, secondo periodo una portata parzialmente abrogativa dell'art. 2645 *bis*, comma 3°, c.c.

Altro autore censura l'art. 23, comma 1°, ultima parte, lamentando la superfetazione del richiamo a due ipotesi di pubblicità egualmente dichiarativa, finalizzate a garantire l'opponibilità del contratto ai terzi<sup>268</sup>. L'opinione sconta, tuttavia, un'implicita adesione, in premessa, all'orientamento minoritario che individua nella trascrizione del preliminare una formalità con funzione non già prenotativa, bensì dichiarativa, il cui effetto sarebbe risolutivamente condizionato alla mancata pubblicità del contratto definitivo o della sentenza costitutiva<sup>269</sup>.

Sullo specifico piano della formalità *ex art. 2645 bis c.c.*, in punto di durata degli effetti alcune dottrine affermano che, nonostante l'art. 23, comma 3°, secondo periodo, non ne faccia menzione – riferendosi soltanto al decennio posteriore all'esecuzione della formalità o, se inferiore, alla «durata del contratto» –, il rinvio all'art. 2645 *bis* c.c. dovrebbe reputarsi esteso anche al termine annuale di cui al suo 3° co. In altre parole, come l'efficacia prenotativa della pubblicità del preliminare cessa non già allo spirare del termine finale del contratto, bensì decorso un anno dalla data convenuta dalle parti per la conclusione del definitivo, così anche la trascrizione del *rent to buy* nominato perpetuerebbe i propri effetti, benché entro i limiti del decennio, fino a un anno dopo la scadenza del termine ultimo previsto per l'esercizio del diritto all'acquisto da parte del «conduttore»<sup>270</sup>.

---

<sup>267</sup> Cfr. Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit., 492; per vero, va rammentato che anche l'efficacia prenotativa della trascrizione di domande giudiziali è limitata nel tempo, pur essendo la formalità rinnovabile, mentre la disposizione di cui all'art. 2650 c.c. non disciplina un fenomeno di prenotazione in senso tecnico: cfr. G. Gabrielli, *La pubblicità immobiliare*, cit., 101.

<sup>268</sup> V. Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, cit., 6.

<sup>269</sup> Cfr. il già citato F. Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., 132 ss.

<sup>270</sup> Così Pacia, *Pubblicità del rent to buy*, cit., 7; Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., 824.

Diversa dottrina suggerisce, invece, che il termine annuale di cui all'art. 2645 *bis*, comma 3°, c.c., dovrebbe considerarsi assorbito dal riferimento, contenuto nell'art. 23, comma 3°, alla durata del *rent to buy*<sup>271</sup>, non potendo quindi trovare applicazione.

Eguale inapplicabili, qualora in via preliminare si aderisse alla tesi secondo cui il *rent to buy* nominato potrebbe avere per «oggetto» soltanto immobili già costruiti, sarebbero inoltre i commi 4°, 5° e 6° dell'art. 2645 *bis*<sup>272</sup>.

Nessun problema di compatibilità dovrebbero sollevare, al contrario, le disposizioni del codice introdotte nel 1996 e collegate all'art. 2645 *bis* c.c., la cui applicabilità al *rent to buy* nominato è resa palese, oltre ogni dubbio, dall'espresso richiamo contenuto nell'art. 23, comma 3°, primo periodo. Si tratta degli artt. 2668, comma 4°, 2775 *bis*, e 2825 *bis* c.c., rispettivamente dedicati: alla cancellazione della trascrizione del preliminare (qui, *rent to buy*); al privilegio speciale immobiliare del promissario acquirente (qui, «conduttore») che abbia trascritto il contratto in caso di mancata esecuzione; ai rapporti fra l'ipoteca iscritta sull'immobile a garanzia di un mutuo fondiario e la trascrizione del preliminare (qui, *rent to buy*).

In base al rimando all'art. 2668, comma 4°, la trascrizione del *rent to buy* potrebbe essere cancellata solo per accordo delle parti o a seguito di sentenza passata in giudicato. Ferma l'automatica caducazione degli effetti della formalità decorso un decennio dall'esecuzione, una pratica applicazione dell'articolo potrebbe rinvenirsi nell'ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento<sup>273</sup>.

In virtù del rimando all'art. 2775 *bis*, il «conduttore» già trascrivente, in caso di scioglimento anticipato del rapporto contrattuale, di rifiuto di trasferire da parte del concedente e, verosimilmente, di mancato esercizio del diritto all'acquisto, vanterebbe un privilegio speciale sull'immobile rispetto ai propri crediti restitutori – nonché, se predeterminati dal contratto, risarcitori – conseguenti a tali

---

<sup>271</sup> Cfr. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 51 ss.

<sup>272</sup> Cfr. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 52.

<sup>273</sup> Cfr. Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., 824; Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, cit., 902, il quale rimarca che, qualora il contratto fosse risolto ex artt. 1454 o 1456 c.c., il contraente non inadempiente dovrebbe munirsi di una sentenza che, accertato l'intervenuto scioglimento, disponesse la cancellazione.

evenienze<sup>274</sup>. Nell'ipotesi originaria del preliminare, affinché il privilegio possa spiegare effetti è necessario che l'efficacia della trascrizione del contratto, al momento del verificarsi di detti eventi, non sia ancora cessata. Da ciò si ricava che l'estensione decennale dell'efficacia prenotativa del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, rispetto a quella triennale propria del preliminare, si traduce, di riflesso, in un'analogia estensione temporale del privilegio speciale *ex art. 2775 bis*<sup>275</sup>.

Alla luce del rimando all'art. 2825 *bis*, infine, l'ipoteca eventualmente iscritta sull'immobile «oggetto» del *rent to buy*, a garanzia di finanziamento dell'intervento edilizio *ex artt. 38 ss. T.U.B.*, prevarrebbe sulla trascrizione del contratto ancorché questa fosse stata eseguita in data anteriore e seppur limitatamente alla quota di debito accollata al «conduttore»<sup>276</sup>.

Ancora in punto di disciplina, ma in relazione sia all'art. 2645 *bis* che all'art. 2643, n. 8, c.c., va segnalato che, essendo la pubblicità di preliminare e locazione ultranovennale prevista quale onere della parte che intenda beneficiare dei suoi effetti, la dottrina si è interrogata se altrettanto possa affermarsi con riguardo al *rent to buy* nominato. Parte degli interpreti, facendo leva sulla perentorietà della formulazione dell'art. 23, comma 1°, sembra far assurgere la trascrizione ad oggetto di un vero e proprio obbligo, premettendovi la necessità che il contratto sia concluso

---

<sup>274</sup> Cfr. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 994; Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., 824 ss.; Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 803, n. 40; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 52.

<sup>275</sup> Cfr. Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., 825, il quale ricorda, incidentalmente, l'indirizzo giurisprudenziale consolidato che posterga le ragioni del promissario acquirente a quelle del creditore garantito da ipoteca sull'immobile, quando l'iscrizione preceda la pubblicità del preliminare.

<sup>276</sup> Rileva difficoltà applicative, essendo la disposizione dedicata in primo luogo ad interventi su edifici da costruire o in corso di costruzione, Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., 53, sulla base dell'assunto secondo cui il *rent to buy* nominato non potrebbe avere ad «oggetto» se non immobili costruiti.

in forma pubblica<sup>277</sup>. Altra parte asserisce, invece – anche sulla base della convinzione che il *rent to buy* possa essere concluso per scrittura privata semplice – il carattere di onere della formalità, aggiungendo però che, quando l'atto fosse rogato da un notaio, questi avrebbe bensì l'obbligo (da stato) di trascrivere, salva l'eventuale dispensa espressa da parte dei contraenti<sup>278</sup>.

Per concludere, non resta che affrontare il profilo *sub-iii*). Esso si sviluppa in due direzioni: per un verso, quella del rapporto fra *rent to buy* nominato e disciplina dell'opponibilità del diritto di godimento del conduttore locatizio al terzo avente causa dal locatore, ovvero all'aggiudicatario in sede di vendita forzata (artt. 1599, 2923 c.c.); per altro verso, quella del rapporto fra *rent to buy* nominato e disciplina del conflitto tra più soggetti che avessero ottenuto la disponibilità del medesimo immobile in forza di un contratto costitutivo di diritti personali di godimento (art. 1380 c.c.).

Quanto al primo aspetto, è noto che, dal lato della fattispecie, la norma di cui all'art. 2643, n. 8, c.c., sia dettata per le sole locazioni immobiliari che superino il novennio; e che, da quello effettuale, essa sia destinata a operare, coerentemente, per il solo periodo che eccede il novennio, giacché le disposizioni sostanziali degli artt. 1599 e 2923 c.c. assicurano già al conduttore non trascrivente, che vanti un titolo avente data certa anteriore all'atto dispositivo del locatore o al pignoramento, l'opponibilità della locazione al terzo acquirente o aggiudicatario (*emptio non tollit locatum*, o *Kauf bricht nicht Miete*<sup>279</sup>). Di qui, l'esigenza di capire se il rinvio operato dall'art. 23, comma 1°, ultima parte, all'art. 2643, n. 8, c.c., debba intendersi analogamente funzionale a garantire l'opponibilità del *rent to buy* soltanto una volta decorsi nove anni dalla stipula, essendo il diritto di godimento sin dal principio opponibile di per sé ricorrendo le condizioni di cui agli artt. 1599 e 2923, ovvero se il mutare della fattispecie implichi pure una variazione (dell'estensione temporale)

---

<sup>277</sup> Cfr. spec. Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 231.

<sup>278</sup> Cfr. Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 55 ss., in coerenza con l'autorevole posizione di G. Gabrielli, *La pubblicità immobiliare*, cit., 13 ss., rispetto al preliminare.

<sup>279</sup> Cfr. G. Gabrielli-Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., 151 ss.

degli effetti, di talché, in assenza di pubblicità, il contratto non potrebbe essere opposto in alcun caso, nemmeno entro i limiti del novennio.

Secondo una prima tesi, la trascrizione del *rent to buy* avrebbe una funzione soltanto complementare agli artt. 1599 e 2923 c.c., ritenuti comunque applicabili, benché nei limiti di un novennio e sempre in presenza di data certa, anche al nuovo tipo contrattuale<sup>280</sup>. Di conseguenza, ove il contratto avesse durata infranovennale, sotto il profilo del diritto di godimento l'eventuale mancanza di trascrizione non determinerebbe l'opponibilità a terzi. In quest'ultima prospettiva, resterebbe tuttavia da spiegare perché l'atto dispositivo del concedente o quello di trasferimento nell'esecuzione forzata, debitamente trascritti (art. 2643, nn. 1 e 6, c.c.), vanificando bensì il diritto all'acquisto del «conduttore» non trascrivente (non essendo stato trascritto, a sua volta, il *rent to buy*), non provochino, per ciò stesso, la caducazione dell'intero contratto: se il godimento del «conduttore» cessa di essere funzionalizzato allo scopo traslativo, essendo divenuto ormai impossibile il divisato trasferimento, è la stessa causa del *rent to buy* a risultarne tradita.

Prevale, ad ogni modo, la diversa tesi secondo la quale solo la pubblicità del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, a prescindere dalla sua durata, consentirebbe al «conduttore» di opporre a terzi il proprio diritto – non solo all'acquisto, ma anche – di godimento: ciò che nella locazione si verifica già in virtù degli artt. 1599 e 2923 c.c., nel *rent to buy* sarebbe pertanto rimesso in via esclusiva all'esecuzione della formalità pubblicitaria, in assenza della quale giammai potrebbe aversi opponibilità<sup>281</sup>. Risolutivo è, per questi autori, il rilievo che

---

<sup>280</sup> Cfr. Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, cit., 7; Ciatti Càimi, *Il rent to buy e l'opponibilità ai terzi del godimento*, cit., 1061; D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1060; Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., 823; Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., 358.

<sup>281</sup> Cfr. Pacia, *Pubblicità del rent to buy*, cit., 7; Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., 993, n. 53; Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit., 676; Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., 803; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., 192; Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., 231, n. 19; Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca*

l'art. 23, comma 1°, ultima parte, rinvia soltanto agli effetti della pubblicità (dichiarativa) ex art. 2643, n. 8, c.c., e non anche alla fattispecie ivi descritta: venuta meno la limitazione all'estensione temporale dell'effetto – data l'assenza, nella fattispecie nuova (il *rent to buy*), di conformi riferimenti, e poiché inapplicabili le norme (eccezionali) di cui agli artt. 1599 e 2923 – la pubblicità spiegherebbe la propria efficacia dall'esecuzione, a prescindere dalla durata dell'accordo.

Un discorso simile a quello poc'anzi sviluppato può attagliarsi anche al secondo aspetto rilevante di cui al profilo *sub-iii*). Quanti opinano che il richiamo all'art. 2643, n. 8, c.c. debba coesistere con le disposizioni sostanziali dettate dal codice per locazione e diritti personali di godimento, asseriscono che l'art. 1380 c.c. si applichi anche al *rent to buy* nominato, quando di durata infranovenale. Solo nel conflitto tra «conduttore» di un *rent to buy* ultranovenale e conduttore di una locazione della medesima durata, o di creditori anticretici, o ancora di enti di cui ai nn. 10 e 11 dell'art. 2643 c.c., residuerebbe spazio per una soluzione del contrasto governata dalla regola pubblicitaria<sup>282</sup>.

Viceversa, per coloro che sostengono la tesi dell'inesensibilità degli artt. 1599 e 2923 c.c. al *rent to buy* nominato, allo stesso modo non potrebbe farsi applicazione dell'art. 1380 c.c. per risolvere i conflitti tra più titolari di diritti personali di godimento relativi al medesimo immobile<sup>283</sup>.

Va detto, nondimeno, che nel contrasto tra più diritti personali di godimento originanti, rispettivamente, da un *rent to buy* e da contratti non trascrivibili quali comodato, *leasing*, locazione infranovenale, contratti associativi infranovenali,

---

di definizione giuridica, cit., 52; Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, cit., 6; Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., 54 ss.; Sideri, *Tecniche redazionali*, cit.; Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit., 10.

<sup>282</sup> Così Ciatti Càimi, *Il rent to buy e l'opponibilità ai terzi del godimento*, cit., 1061; D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1061.

<sup>283</sup> Cfr., in modo espresso, Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit., 676.



secondo le regole generali la trascrizione non potrebbe risolvere alcunché, acquisendo piuttosto rilevanza la priorità del godimento effettivo<sup>284</sup>.

Da ultimo, può segnalarsi che, essendo il *rent to buy* nominato trascrivibile «*ai sensi*» dell'art. 2645 *bis* c.c., non sembrano porsi dubbi circa la sua annotabilità, in funzione prenotativa – e, per quel che concerne il diritto di godimento, dichiarativa –, nel libro fondiario, quando l'immobile fosse sito nei territori delle cc.dd. nuove province (art. 12, comma 1°, R.D. 28.3.1929, n. 499; artt. 20, lett. *h*, e 60 *bis* ss. l. tav.).

#### 16. Profili fiscali (cenni)

In conclusione, sembra opportuno fare un rapido cenno ai profili fiscali del *rent to buy* nominato.

Si è detto che il problema tributario costituiva, prima del D.L. n. 133/2014, uno dei principali ostacoli al concreto «farsi» dell'operazione nella prassi delle contrattazioni. L'art. 23 non contiene, invero, alcuna disciplina tributaria calibrata sul nuovo contratto, ma a fare chiarezza è intervenuta, poco tempo dopo l'emanazione della normativa, l'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 4/E del 19.2.2015.

In sintesi, l'Agenzia diversifica – in relazione alle imposte dirette e indirette – il trattamento fiscale del canone, corrisposto in costanza di rapporto, in funzione delle due componenti iniziali. Sul piano tributario, in tal guisa, la parte imputata a corrispettivo del godimento andrebbe assimilata ad un canone di locazione, mentre la parte imputata a corrispettivo (anticipato) del trasferimento andrebbe equiparata, sin dalla stipula, ad un acconto sul prezzo<sup>285</sup>.

---

<sup>284</sup> Lo rileva Ciatti Càimi, *Il rent to buy e l'opponibilità ai terzi del godimento*, cit., 1061; D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit., 1061, con riguardo al *rent to buy* ultranovennale; ma la conclusione, se si condivide l'orientamento maggioritario, sembra non poter giammai mutare, poiché l'opponibilità del diritto di godimento rimarrebbe in tal caso vincolata per tutta la sua durata, e non solo oltre il novennio, alla formalità pubblicitaria.

<sup>285</sup> Cfr. Ingrosso, *La fiscalità immobiliare: la compravendita*, in Bocchini (a cura di), *Le vendite immobiliari*, II, Giuffrè, Milano, 2016, 1722 ss.; Lomonaco, *Rent to buy: profili fiscali*, in *Not.*, 2015, 4,

La circolare si occupa, altresì, delle conseguenze fiscali dell'esercizio del diritto all'acquisto da parte del «conduttore», come dello scioglimento del rapporto per mancato esercizio del diritto all'acquisto o a causa di risoluzione.

L'impostazione menzionata tende, invero, a svilire peculiarità ed autonomia del *rent to buy* nominato rispetto a schemi contrattuali già noti, creando al contempo, nella fase del godimento, un complicato doppio binario impositivo che rischia di diminuire l'appetibilità del contratto per privati e imprese. Per questa ragione, cominciano oggi ad affacciarsi sul panorama dottrinale alcune proposte di revisione della soluzione elaborata dall'Agenzia<sup>286</sup>, sebbene, allo stato, quest'ultima non abbia ancora modificato le proprie originarie indicazioni.

Infine, merita sottolineare che, a rigore, il *rent to buy* nominato, in quanto contratto costitutivo di diritti personali di godimento relativi a beni immobili, parrebbe collocarsi entro il perimetro applicativo dell'art. 1, comma 346°, L. 30.12.2004, n. 311. Pertanto, laddove non fosse registrato entro i termini di legge, esso risulterebbe affetto da «nullità», o almeno – secondo una prospettiva antiletterale, ma dogmaticamente e teleologicamente preferibile – da inefficacia in senso stretto.

Una recente sentenza delle sez. un. della Corte di Cassazione ha incidentalmente sancito, peraltro, la nullità insanabile del contratto di locazione d'immobili abitativi non registrato<sup>287</sup>.

---

446 ss.; Sartori, *Profili fiscali del c.d. rent to buy*, in *Giur. it.*, 2015, 2, 504 ss., che si soffermano sulle varie declinazioni che la disciplina può assumere secondo che il concedente sia o non sia un soggetto passivo Iva; critico Amadio, il quale afferma che la frazione di canone imputata al corrispettivo del trasferimento non possa in alcun modo essere assoggettata al regime proprio del prezzo prima dell'esercizio, da parte del «conduttore», del di lui diritto all'acquisto, dal momento che un debito di prezzo nemmeno sussisterebbe giuridicamente prima di tale momento.

<sup>286</sup> Cfr. Carunchio, *Rent to buy: ipotesi di eliminazione del "doppio binario" nella fase di godimento dell'immobile*, in *Fisco*, 2015, 44, 4529.

<sup>287</sup> Cass., Sez. U., 17.9.2015, n. 18213, *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, 2, 268 ss., in *obiter dictum*.

## Possibili profili comuni di disciplina. Riflessioni conclusive

Al termine dell'indagine svolta sulla disciplina legale del *rapporto interinale* che sorge dal *rent to buy*, è ora tempo d'estendere alcune considerazioni sull'obiettivo del percorso intrapreso, cioè a dire circa la possibilità di attingere alle disposizioni dell'art. 23, d.l. 12.9.2014, n. 133, per (regolare diversamente od) integrare la disciplina di tipi contrattuali affini, costituenti (nel complesso) il fenomeno che s'è definito della *concessione in godimento a scopo traslativo*.

In primo luogo, è doveroso avvertire che la disciplina in parola non appare estensibile, nella sua *interezza*, a tutti i tipi caratterizzati da *finalità* (o funzione) *traslativa* e innescanti un *rapporto interinale di godimento*.

Così è a dirsi, naturalmente, per la previsione (comma 1°) che stabilisce una suddivisione originaria del canone in due componenti. Essendo previsione che attiene alla *qualificazione*, essa qualifica (come tale) il tipo *rent to buy*, e ne marca l'autonomia rispetto ad altri. Ne consegue, tuttavia, che inapplicabili agli altri tipi saranno altresì le disposizioni ad essa collegate: in punto di mancato esercizio del diritto all'acquisto (comma 1°-bis: comunque inapplicabile all'ipotesi *standard* di preliminare di vendita ad effetti anticipati), come di risoluzione per inadempimento (comma 5°).

Neppure sembra possibile utilizzare l'art. 23, comma 1°, quale grimaldello per sancire la trascrivibilità del *leasing* traslativo, stante l'insuperabilità del ricordato principio del numero chiuso delle formalità principali<sup>1</sup>. Tutt'al più, da esso può trarsi qualche spunto in tema di (effetti) della trascrizione del preliminare di vendita ad effetti anticipati, come si preciserà in seguito.

Indicazioni più significative si ricavano, invece, dalla disposizione – concernente una *patologia* del rapporto – relativa al *fallimento* d'uno dei contraenti (comma 6°), e in particolare al fallimento del *concedente*. Dispone, infatti, la disposizione del comma 6°, che, in tale ipotesi, il rapporto *prosegue* con la curatela, a prescindere (s'intende) dalla destinazione dell'immobile: di talché, al conduttore

---

<sup>1</sup> V. *supra*, Cap. II.

è consentito permanere nell'immobile fino alla scadenza prevista, ed acquistare altresì la situazione soggettiva esercitando il proprio diritto (di credito: dunque, innescando l'altrui obbligo).

Come già s'è avuto modo di sottolineare<sup>2</sup>, tale disciplina è *omogenea* a quella prevista per il *leasing* finanziario (in *generale*: art. 72-*quater*, ult. comma, l. fall.) ed, invero, anche per la *compravendita con riserva della proprietà* (art. 73, comma 2°, l. fall.), il conflitto d'interessi sotteso alla quale – si rammenta<sup>3</sup> – s'è detto essere in certa misura analogo a quello sottostante alle figure esaminate in questa sede.

Diversa è, invece, la situazione con riguardo al preliminare. Il fallimento del promittente alienante importa, in termini *generali* (art. 72, comma 3°, l. fall.), l'applicazione della regola della sospensione (dell'esecuzione) del contratto (art. 72, comma 1°, c.c.), con facoltà (*rectius*, diritto potestativo) per il curatore d'optare per il subentro nel, ovvero per lo scioglimento del, rapporto.

Regole specifiche sono dettate, altresì, per il preliminare di vendita (senza ulteriore discriminazione) immobiliare. Da un lato, si ricollega alla tempestiva trascrizione (anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento o, tutt'al più, all'*iscrizione* della sentenza, *ex* art. 17 l. fall., nel registro delle imprese) del contratto l'operatività, anche nel fallimento, del *privilegio speciale immobiliare* che l'art. 2775-*bis* c.c. attribuisce al promissario acquirente, in assistenza ai crediti da quest'ultimo vantati in ragione della mancata esecuzione (art. 72, comma 7°, l. fall.). Da altro lato, si prevede che – sempre a fronte della previa trascrizione, rilevante *ex* art. 45 l. fall. – del contratto, qualora il preliminare di vendita abbia ad «oggetto» immobili con particolari destinazioni – che siano, cioè, destinati a costituire «abitazione principale» (formulazione che echeggia quella di cui all'art. 43, comma 2°, c.c.) del promissario acquirente, o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado, ovvero la «sede principale» (sintagma identico a quello che si riscontra nell'art. 9 l. fall., e da ricollegare all'art. 2195 c.c.) della sua attività d'impresa<sup>4</sup> – l'applicazione della regola

---

<sup>2</sup> V. *supra*, Cap. II.

<sup>3</sup> V. *supra*, Cap. I.

<sup>4</sup> Su questi profili, cfr., fra i molti, Guglielmucci, *Gli effetti sui rapporti giuridici preesistenti*, in Jorio-Fabiani (diretto da), *Il nuovo diritto fallimentare*, Zanichelli, Bologna, 2010, 286 ss.; Luminoso, *Vendita, preliminari di vendita e altri contratti traslativi*, in Fr. Vassalli-Luiso-E. Gabrielli (diretto da),

della sospensione sia esclusa (art. 72, comma 8°, l. fall.). In altri termini, giusta la tesi dominante in dottrina<sup>5</sup>, il rapporto contrattuale, in queste ultime ipotesi, *prosegue di diritto* con la curatela.

In quanto abbia ad oggetto gli immobili con le anzidette destinazioni, anche il preliminare di vendita ad effetti anticipati *prosegue*, dunque, di diritto con la curatela<sup>6</sup>. E però, mentre al rapporto di *leasing* (finanziario) traslativo e di *rent to buy*, la medesima sorte tocca (anche) *con riferimento ad (immobili aventi) qualsiasi altra destinazione*, altrettanto non può dirsi per il preliminare di vendita ad effetti anticipati. Fuori del perimetro applicativo dell'art. 72, comma 8°, c.c., il preliminare di vendita ad effetti anticipati è riguardato alla stregua di qualsivoglia altro preliminare: la sua esecuzione si sospende automaticamente; il curatore può sciogliere unilateralmente il rapporto. L'unica guarentigia accordata al promissario acquirente è di tipo *recuperatorio* (art. 72, comma 7°, l. fall.), ossia strumentale a perseguire il di lui interesse al (pronto ed) integrale recupero delle somme (eventualmente) corrisposte alla controparte (ancora *in bonis*) prima del fallimento; nessuna tutela, di contro, è apprestata sotto il profilo dell'interesse finale al trasferimento della situazione soggettiva.

Orbene, stante la contiguità funzionale (nella prospettiva della concessione in godimento a scopo traslativo) fra preliminare di vendita ad effetti anticipati, per un verso, e *rent to buy* e *leasing* traslativo, per altro verso, sembra possibile osservare come una siffatta difformità di trattamento risulti priva di qualsivoglia giustificazione. Non è giustificata dalla bilateralità (nel senso quivi accolto<sup>7</sup>) dell'obbligo che connota il preliminare di vendita ad effetti anticipati, giacché,

---

Tratt. dir. fall., III, Giappichelli, Torino, 2014, 248 ss.; A. Patti, *Gli effetti sui rapporti giuridici preesistenti*, in Jorio (a cura di), *Fallimento e concordato fallimentare*, II, in Nuova giur. sist. Bigiavi, Utet, Torino, 2016, 1636 ss.

<sup>5</sup> Cfr., per tutti, Luminoso, *Vendita, preliminari di vendita e altri contratti traslativi*, cit., 248 ss. Diversamente, Guglielmucci, *Gli effetti sui rapporti giuridici preesistenti*, cit., 287 ss., per il quale il curatore sarebbe tenuto soltanto a rispettare il diritto all'acquisto della parte *in bonis*.

<sup>6</sup> In quest'ipotesi, difficilmente configurabile è quanto afferma Guglielmucci, *Gli effetti sui rapporti giuridici preesistenti*, cit., 287 ss., ricorrendo, oltre al diritto all'acquisto, un rapporto di godimento attuale.

<sup>7</sup> Cfr. *supra*, Cap. II.

seppur ricorresse, essa – imporrebbe, per vero, una tutela più intensa (e non già più lasca) di ipotesi di vincolo unilaterale; ed inoltre – sarebbe ad ogni modo affatto conciliabile l’analoga previsione che regola la compravendita con riserva di proprietà. Non è giustificata sul piano assiologico, perché né *rent to buy*, né tantomeno *leasing* traslativo riguardano di necessità (soltanto) immobili *abitativi*: la *ratio* della prosecuzione del rapporto, in tali casi, va ricercata nella circostanza che «conduttore» e *lessee* sono *attualmente* nella disponibilità della *res* (v. anche l’art. 80 l. fall.), e sono muniti di un diritto d’acquisto.

Se così è, si ritiene di poter affermare che, laddove la discriminazione in ragione della destinazione del bene può avere ragion d’essere con riguardo ad un preliminare di vendita (non ulteriormente connotato), per il preliminare di vendita ad effetti anticipati il regime dovrebbe risultare, *sempre*, quello dell’art. 72, comma 8°, l. fall. (dunque, quello dell’art. 23, comma 6°). Il preliminare di vendita ad effetti anticipati, in altri termini, dovrebbe ritenersi *prosequire sempre di diritto con la curatela* (del fallimento del promittente alienante).

Di là da questo profilo, una previsione che merita d’essere presa in seria considerazione è quella dell’art. 23, comma 3°, nella parte in cui il rapporto di godimento viene disciplinato, nei suoi aspetti *fisiologici*, con un richiamo delle disposizioni degli artt. 1002-1007, 1012 s. c.c., dettate per l’usufrutto. Queste disposizioni, peraltro, si sono dette avere una portata espansiva, dacché indirettamente ricollegabili alle disposizioni degli artt. 67, commi 6°, 7° e 8°, disp. att. c.c. (con gli ulteriori riferimenti agli artt. 985 s. c.c.), e 2053 c.c.

Nessuna disciplina (generale o settoriale) in materia di *leasing* (finanziario) e contratto preliminare contempla, difatti, i profili regolati dalle summenzionate disposizioni (i quali spaziano, va ricordato, dall’inventario alla tutela autonoma per le molestie di diritto, alla *negatoria servitutis*, transitando – ciò che più conta – per *manutenzione e riparazioni*). Sicché, quando non v’è regolamentazione pattizia, sorge il problema d’individuare le relative disposizioni applicabili.

Nell’ambito del *leasing*, si potrebbe essere indotti, *prima facie*, a richiamare la disciplina della *locazione*; nell’ambito del preliminare di vendita ad effetti anticipati,

in conformità dell'indirizzo della prevalente giurisprudenza di legittimità<sup>8</sup>, che qualifica il rapporto di godimento come rapporto di *comodato* – collegato ad un preliminare (puro) –, è giocoforza richiamare le disposizioni che regolano tale tipo contrattuale.

Non pare, tuttavia, che alcuna di tali soluzioni sia appagante. È noto che i formulari in materia di *leasing* finanziario, nel regolamentare la fase del rapporto interinale, assimilano (sempre) il *lessee* ad un (già) proprietario, gravandolo d'ogni obbligo manutentivo, spesa, riparazione. Ciò si giustifica per la circostanza che il *lessor*, agendo nella veste di *finanziatore* (non già formale; e però) *sostanziale*, non ha alcun interesse (se non quello a conservarne l'integrità, in funzione di *garanzia* in senso lato) sul bene, la cui titolarità acquista al solo fine di concederlo in godimento<sup>9</sup>; ed, invero, il *lessee*, per la via del pagamento dei canoni pattuiti, può finanche deprivarlo, unilateralmente, della situazione soggettiva reale.

Nel preliminare di vendita ad effetti anticipati, il promissario acquirente che venga anticipatamente immesso nel godimento della *res* e paghi, contestualmente, il prezzo d'acquisto, è un soggetto che s'atteggia in confronto della cosa in modo (*oggettivamente*) assai diverso dal titolare d'un diritto personale (precario) di godimento costituito a titolo gratuito. La situazione in cui versa è assimilabile a quella dell'acquirente che, come accade nella compravendita con riserva della proprietà, attende di attribuire, attraverso l'acquisto della situazione soggettiva reale, definitiva stabilità ad una situazione (di fatto) che già lo vede investito della titolarità *sostanziale*<sup>10</sup> (s'intende: con il limite, anche in questo caso, della tutela dell'aspettativa recuperatoria del promittente alienante).

La tesi che qualifica il promissario acquirente come comodatario è, allora, del tutto criticabile. Non revocabile in dubbio, per vero, è che promittente alienante e promissario acquirente intendano realizzare ben *altro* dall'assetto tipico di un *mutuo* e di un *comodato*, quand'anche *collegati funzionalmente* ad un preliminare (puro). Alla

---

<sup>8</sup> Cfr. *supra*, Cap. I.

<sup>9</sup> Sul punto, cfr. ampiamente Bussani, *Proprietà-garanzia e contratto. Formule e regole nel leasing finanziario*, Università degli Studi di Trento, Trento, 1992, *passim*.

<sup>10</sup> Cfr. G. Gabrielli, *Contratto preliminare (Sintesi di informazione)*, in *Riv. dir. civ.*, 1987, II, 438 s.

figura è, poi, connaturato un *obbligo restitutorio* che, nel caso di specie, (non soltanto: può estinguersi prima dell'adempimento, ma) è per giunta *fisiologicamente destinato* a non essere adempiuto.

Inoltre, presa sul serio, e portata alle sue estreme conseguenze, il progetto qualificatorio del comodato produce paradossi e distorsioni in seno alla disciplina della pubblicità immobiliare. Qualora, a seguito della trascrizione del preliminare ad opera del promissario acquirente, il promittente alienante alienasse (in via definitiva) la proprietà della cosa, il promittente alienante potrebbe bensì (in prospettiva) ancora prevalere, sul piano *proprietary*, su quest'ultimo (completando la catena trascrittiva con la pubblicità della sentenza *ex art. 2932 c.c.*: art. 2645-bis, comma 2°, c.c.); ma per intanto, sarebbe costretto a rilasciare il bene al proprietario attuale, essendo il comodato *intrascrivibile* e, comunque, *inopponibile* a terzi. Diversamente, qualora s'immaginasse di estendere (non già – si badi – la *formalità*, che del resto è eseguita *proprio* ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., bensì) il *modello effettuale* della pubblicità *ex art. 23*, comma 1°, al preliminare di vendita (in quanto) ad effetti anticipati.

A prescindere da tale ultima considerazione, resta fermo che una regolamentazione degli aspetti fisiologici del rapporto interinale congruente con la disciplina di locazione o comodato, non appare, per *leasing* traslativo e preliminare di vendita ad effetti anticipati, soddisfacente.

Se, come si è avuto modo di osservare, il richiamo delle disposizioni (dispositive) in materia di usufrutto, nella disciplina del *rent to buy*, si giustifica proprio alla luce del ricorrere di un rapporto di godimento che (di là dalla qualificazione del diritto di godimento del conduttore come *personale* o *reale*) ha – diversamente da quello che sorge da un contratto di locazione o comodato – *vocazione traslativa*, contemperando la titolarità *attuale* ma (per dir così) *affievolita* del concedente con quella *potenziale* ma (per dir così) *già esercitata* dal «conduttore», non



sembra peregrino pensare che soluzione analoga ben s'attagli a *leasing* traslativo<sup>11</sup> e preliminare di vendita ad effetti anticipati.

In definitiva, la disciplina del *rent to buy*, quale esempio legale di regolamentazione del fenomeno della *concessione in godimento a scopo traslativo*, può offrire indici significativi al fine dell'integrazione della disciplina delle figure affini, mediante l'individuazione di prospettive e soluzioni comuni.

## Bibliografia

Aa.Vv., *Studi in tema di mutui ipotecari*, Giuffrè, Milano, 2001;

Addis, *La sospensione dell'esecuzione: dalla vendita con dilazione di pagamento alla Unsicherheitseinrede*, oggi in Id. (a cura di), *Ricerche sull'eccezione di insicurezza*, Giuffrè, Milano, 2006;

Aglietta, *Profili fiscali dei contratti atipici "rent to buy"*, in *Imm. e propr.*, 2013;

Alabiso, *Il contratto preliminare*, Giuffrè, Milano, 1966;

Albanese, *La vendita con riserva della proprietà*, in Sirena (a cura di), *Vendita e vendite*, in *Tratt. Roppo dei contratti*, I, Giuffrè, Milano, 2014;

Alcaro, *Gli effetti del contratto. Il principio del consenso traslativo*, in Alcaro-Bandinelli-Palazzo, *Effetti del contratto*, in *Tratt. Perlingieri*, Esi, Napoli, 2011;

Alcaro, *Vendita con riserva della proprietà*, in Valentino (a cura di), *I contratti di vendita*, II, in *Tratt. Rescigno-E. Gabrielli*, Utet, Torino 2007;

---

<sup>11</sup> Merita ricordare l'isolata suggestione di Violante, *La "locazione finanziaria" e la individuazione della disciplina*, Esi, Napoli, 1988, *passim*, che assimilava il *lessee*, nella locazione finanziaria, ad un usufruttuario.

Albertario, *Il momento del trasferimento della proprietà nella compravendita romana*, oggi in *Studi di diritto romano*, III, Giuffrè, Milano, 1936;

Alessi, *Il c.d. preliminare di vendita ad effetti anticipati*, in *Banca, borsa e tit. cred.*, 1972, II;

Amadio, *La salvezza dei diritti dei terzi*, in Id., *Lezioni di diritto civile*, 2a ed., Giappichelli, Torino, 2016;

Amadio, *Aspetti civilistici dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, relazione presentata al Convegno *Le vicende del patrimonio immobiliare in tempo di crisi*, organizzato dalla Scuola del Notariato di Bologna, Bologna, 18.6.2015;

Amoroso, *Contratto preliminare di vendita e termine essenziale*, in *Dir. e giur.*, 1964;

Arangio-Ruiz, *La compravendita in diritto romano*, I, 2a ed., rist., Napoli, Jovene, 1961;

Arangio-Ruiz, *La compravendita in diritto romano*, II, Jovene, Napoli, 1954;

Archi, *Il trasferimento della proprietà nella compravendita romana*, Cedam, Padova, 1934;

Argiroffi, *La rivendica del venditore. Prospettive storiche e soluzioni attuali*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, II, Giuffrè, Milano, 1991;

Argiroffi, *Del possesso di buona fede di beni mobili (Artt. 1153-1157)*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 1988, sub art. 1155;

Argiroffi, *Caducazione del contratto ad effetti reali*, Esi, Napoli, 1984;

Aschieri, Fiori, *Rent to buy e fallimento*, in *Fallimento*, 2015;

Astone, A., *Contratto negozio regolamento. Contributo allo studio del negozio unilaterale*, Giuffrè, Milano, 2008;

- Astuti, «Promesse de vente vaut vente», in *Riv. st. dir. it.*, 1953-1954;
- Aubry-Rau, *Cours de droit civil français d'après le méthode de Zachariæ*, 4a ed., IV, Imprimeurs-Éditeurs, Paris, 1871;
- Auletta, G., *La risoluzione per inadempimento*, Giuffrè, Milano, 1942;
- Azzarri, *Res perit domino e diritto europeo. La frantumazione del dogma*, Giappichelli, Torino, 2014;
- Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, in *Riv. dir. priv.*, 2015;
- Belfiore, voce «Risoluzione per inadempimento», in *Enc. dir.*, XL, Giuffrè, Milano, 1989;
- Bellelli, *L'imputazione volontaria del pagamento*, Cedam, Padova, 1989;
- Belvedere, *Il problema delle definizioni nel Codice civile*, Giuffrè, Milano, 1977;
- Benatti, *Il pagamento con cose altrui*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1976;
- Benedetti, G., *Dal contratto al negozio unilaterale*, Giuffrè, Milano, 1969;
- Benvenuti, F., *Funzione amministrativa, procedimento, processo*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 1952;
- Betti, *Teoria generale del negozio giuridico*, 2a ed., Esi, Napoli, rist., a cura di Crifò, 1994;
- Betti, *Istituzioni di diritto romano*, II, Cedam, Padova, 1962;
- Betti, *Istituzioni di diritto romano*, I, 2a ed., Cedam, Padova, 1942;
- Bianca, C.M., *Diritto civile. 3. Il contratto*, 2a ed., Giuffrè, Milano, 2000;
- Bianca, C.M., *Il principio del consenso traslativo*, in Furguele (a cura di), *Diritto privato 1995, I. Il trasferimento in proprietà*, Cedam, Padova, 1995;
- Bianca, C.M., *La vendita e la permuta*, I, 2a ed., in *Tratt. Vassalli*, Utet, Torino, 1993;

Bianca, C.M., *Osservazioni sull'obbligo preliminare di vendita*, in Aa.Vv., *Studi in onore di Gioacchino Scaduto*, I, Cedam, Padova, 1970;

Bianca, M., *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, in *Riv. dir. civ.*, 2015;

Bigiavi, *Risoluzione per inadempimento e alienazione di cosa litigiosa*, in *Riv. trim. proc. civ.*, 1954, I;

Birocchi, *Vendita e trasferimento nel diritto comune*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, I, Giuffrè, Milano, 1991;

Biscontini, G., in G. Biscontini-Marucci, *La consegna*, in Valentino (a cura di), *I contratti di vendita*, II, in *Tratt. Rescigno-E. Gabrielli*, Utet, Torino 2007;

Bocchini, *Le vendite immobiliari*, I, Giuffrè, Milano, 2016;

Bocchini, *La vendita di cose mobili (Artt. 1510-1536)*, 2a ed., in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2004, *sub art.* 1523;

Bonfante, *Il trasferimento del diritto e la vendita c.d. obbligatoria: generalità*, in Callegari-Desana (a cura di), *La vendita*, Zanichelli, Bologna;

Borrillo, *La circolazione della garanzia ipotecaria*, Esi, Napoli, 2016;

Borsari, *Commentario del codice civile italiano*, IV, I, Utet, Torino, 1878, *sub art.* 1447-1448;

Bouloc, *Aspects juridiques de la vente à crédit*, in *Cah. dr. entr.*, 1973, 2;

Boyer, *Les promesses synallagmatiques des vente. Contribution à la théorie des avants-contrats*, in *Rev. trim. dr. civ.*, 1949;

Brescia, *La nozione di «tipico» ed «atipico»: spunti ricostruttivi*, in Aa.Vv., *Tipicità e atipicità nei contratti*, Giuffrè, Milano, 1983;

- Brecht, *La resistibile ascesa di Arturo Ui*, trad. it., 4a ed., Einaudi, Torino, 1973;
- Bulgarelli, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, in *Arch. loc.*, 2015;
- Buonocore, *La locazione finanziaria*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2008;
- Buset, *Fideiussione a garanzia della restituzione di somme e corrispettivi*, in Cuffaro-Padovini (a cura di), *Codice commentato degli immobili urbani*, Utet, Torino, 2017, sub artt. 2-3, D.Lgs. n. 122/2005;
- Bussani, *Contratti moderni. Factoring, franchising, leasing*, in *Tratt. Sacco*, Utet, Torino, 2004;
- Bussani, *Proprietà-garanzia e contratto. Formule e regole nel leasing finanziario*, Università degli Studi di Trento, Trento, 1992;
- Burdese, voce «Vendita (diritto romano)», in *Noviss. Dig. it.*, XX, Utet, Torino, 1975;
- Cabella Pisu, *Dell'impossibilità sopravvenuta (Art. 1463-1466)*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 2002, sub art. 1465;
- Cabella Pisu, *Garanzia e responsabilità nelle vendite commerciali*, Giuffrè, Milano, 1983;
- Calvo, *Contratto preliminare (Art. 1351)*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2016;
- Calvo, *La locazione preordinata alla vendita (contributo allo studio del c.d. rent to buy)*, in *Stud. iuris.*, 2016;
- Camardi (a cura di), *Vendita e contratti traslativi. Il patto di differimento degli effetti reali*, Giuffrè, Milano, 1999;
- Camardi, *Principio consensualistico, produzione e differimento dell'effetto reale. I diversi modelli*, in *Contr. e impr.*, 1998;
- Campagna, *Il problema dell'interposizione di persona*, Giuffrè, Milano, 1962;

Campagna, *I "negozi di attuazione" e la manifestazione dell'intento negoziale*, Giuffrè, Milano, 1958;

Cannata, *La compravendita consensuale romana: significato di una struttura*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, II, Giuffrè, Milano, 1991;

Carnelutti, *Teoria generale del diritto*, 3a ed., Soc. ed. Foro it., Roma, 1951;

Carnelutti, *Sistema del diritto processuale civile*, II, Cedam, Padova, 1938;

Carnevali, in Nanni-Costanza-Carnevali, *Della risoluzione per inadempimento (Tomo I, 2. Artt. 1455-1459)*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 2007, *sub art. 1458 (2° comma)*;

Cariota-Ferrara, *I negozi sul patrimonio altrui (con particolare riguardo alla vendita di cosa altrui)*, Cedam, Padova, 1936;

Cariota Ferrara, *I negozi fiduciari*, Cedam, Padova, 1933;

Carraro, *Il mandato ad alienare*, Cedam, Padova;

Carresi, *Autonomia privata nei contratti e negli atti unilaterali*, in *Riv. dir. civ.*, 1957, I;

Carunchio, *Rent to buy: ipotesi di eliminazione del "doppio binario" nella fase di godimento dell'immobile*, in *Fisco*, 2015;

Carusi, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale (artt. 1321-1349)*, in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2011;

Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, in *Riv. notar.*, 2015;

Castronovo, *La contrattazione immobiliare abitativa*, in Aa.Vv., *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive. Quarant'anni di legislazione, dottrina, esperienze notarili e giurisprudenza*, IV, Giuffrè, Milano, 1987;

- Cataudella, *I contratti. Parte generale*, 4a ed., Giappichelli, Torino, 2014;
- Cataudella, *Sul contenuto del contratto*, Giuffrè, Milano, rist. 1974;
- Caterina, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, in *Tratt. Sacco*, Utet, Torino, 2009;
- Cattaneo, *Riserva della proprietà e aspettativa reale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1965, II;
- Celeste, *La convocazione*, in Celeste, Scarpa (a cura di), *Il nuovo condominio. L'amministratore e l'assemblea*, Milano, 2014;
- Celeste, Scarpa, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220*, Milano, 2012;
- Cenini, *Iura ad rem e aspettative reali*, in *Tratt. Gambaro-Morello*, II, Giuffrè, Milano, 2011;
- Cesaro, voce «Opzione nel contratto», in *Enc. dir.*, XXX, Giuffrè, Milano, 1980;
- Cesaro, *Il contratto e l'opzione*, Jovene, Napoli, 1969;
- Cherti-Follieri-Verde, *La nuova disciplina del credito immobiliare ai consumatori*, in Piraino-Cherti (a cura di), *I contratti bancari*, Giappichelli, Torino, 2016;
- Chessa, *La vendita obbligatoria*, in Buonocore-Luminoso-Miraglia (a cura di), *Codice della vendita*, 3a ed., Giuffrè, Milano, 2012;
- Chianale, *L'ipoteca. Principi generali e aspetti applicativi*, 3a ed., Utet, Torino, 2017;
- Chianale, voce «Vendita in diritto comparato», in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, XIX, Utet, Torino, 1999;
- Chianale, *Obbligazione di dare e trasferimento della proprietà*, Giuffrè, Milano, 1990;
- Chianale, voce «Conveyance», in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, IV, Utet, Torino, 1989;
- Chizzini, *Gli obblighi di inventario e di prestazione di garanzia*, in Bonilini (a cura di), *Usufrutto, uso, abitazione*, II, *Nuova Giur. sist. Bigiavi*, Utet, Torino, 2010;

- Ciatti Càimi, *Il rent to buy e l'opponibilità ai terzi del godimento*, in *Contr.*, 2015;
- Cicero, voce «Ipoteca», in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Agg. 10, Utet, Torino, 2016;
- Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, in *Contr.*, 2015;
- Cirla, *Il rent to buy: una grande occasione che però non riesce ancora a decollare*, in *Imm. e propr.*, 2013;
- Clarizia, *Contratti di leasing*, in E. Gabrielli-Lener (a cura di), *I contratti del mercato finanziario*, I, in *Tratt. Rescigno-E. Gabrielli*, Utet, Torino 2004;
- Comporti, *Diritti reali in generale*, 2a ed., in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2011;
- Corrias, *Garanzia pura e contratti di rischio*, Giuffrè, Milano, 2006;
- Corrias, *La nuova disciplina della trascrizione del contratto preliminare e le attuali prospettive di inquadramento del c.d. preliminare ad effetti anticipati*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1998;
- Costanza, *Il contratto atipico*, Giuffrè, Milano 1981;
- Coviello, L., voce «Contratto preliminare», in *Enc. giur. it.*, III, III, Soc. ed. Libreria, Milano, 1902;
- Cuffaro, *Profili rimediali della locazione di scopo*, in *Arch. loc.*, 2016;
- Cuffaro, *La locazione di scopo*, in *Giur. it.*, 2015;
- Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, in *Corr. giur.*, 2015;
- Cuffaro-Padovini (a cura di), *Codice commentato degli immobili urbani*, Utet, Torino, 2017, *sub art. 23*, D.L. n. 133/2014;



Cuturi, *Della vendita, della cessione e della permuta*, 2a ed., Marghieri-Utet, Napoli-Torino, 1923;

Dalmartello, voce «Risoluzione del contratto», in *Noviss. Dig. it.*, XVI, Utet, Torino, 1969;

Dalmartello, *La consegna della cosa*, Giuffrè, Milano, 1950;

D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, in *Contr.*, 2015;

D'Amico, *Formazione del contratto*, oggi in Id., *Profili del nuovo diritto dei contratti*, Giuffrè, Milano, 2014;

D'Amico, *La compravendita*, I, in *Tratt. Perlingieri*, Esi, Napoli, 2013;

D'Amico, *Contratto di compravendita, effetto traslativo e problemi di armonizzazione*, in Navarretta (a cura di), *Il diritto europeo dei contratti fra parte generale e norme di settore*, Giuffrè, Milano, 2007;

D'Angelo, *Contratto e operazione economica*, in Alpa-Bessone (diretta da), *I contratti in generale*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Agg. 1991-1998, I, Utet, Torino, 1999;

D'Angelo, *Operazione economica e negozi strumentali*, in Alpa-Bessone (diretta da), *I contratti in generale*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Agg. 1991-1998, I, Utet, Torino, 1999;

D'Angelo, *Contratto e operazione economica*, Giappichelli, Torino, 1992;

Degenkolb, *Zum Lehre vom Vorvertrag*, in *Arch. civ. pr.*, 1887;

Delfini, *Principio consensualistico e autonomia privata*, oggi in Id., *Autonomia privata e contratto. Tra sinallagma genetico e sinallagma funzionale*, 2a ed., Giappichelli, Torino, 2017;

Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2015;

Delfini, *Dell'impossibilità sopravvenuta* (Artt. 1463-1466), in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2003, *sub art.* 1465;

Delfini, *Autonomia privata e rischio contrattuale*, Giuffrè, Milano, 1999;

Dello Russo, *Rent to buy e figure collegate*, in Bocchini (a cura di), *Le vendite immobiliari*, II, Giuffrè, Milano, 2016;

Del Prato, *Le basi del diritto civile*, I, Giappichelli, Torino, 2014;

De Martino, *Garanzia per vizi e mancanza di qualità. Problemi generali*, in Bocchini (a cura di), *Le vendite immobiliari*, II, Giuffrè, Milano, 2016;

De Matteis, *La sequenza preliminare-definitivo e la modularità del vincolo nelle fonti convenzionali dell'obbligo a contrarre*, in Id. (a cura di), *La contrattazione preliminare. Dall'inquadramento teorico alle questioni nella pratica giudiziaria*, Giappichelli, Torino, 2017;

De Matteis, *La contrattazione preliminare e la modalità del vincolo a contrarre*, in Corrias (a cura di), *Liber amirocum per Angelo Luminoso*, II, Giuffrè, Milano, 2013;

De Matteis, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati. Promesse di vendita, preliminari per persona da nominare e in favore di terzo*, Cedam, Padova, 1991;

De Nova, *Il Sale and Purchase Agreement: un contratto commentato*, Giappichelli, Torino, 2011;

De Nova, *Nuovi contratti*, 2a ed., Utet, Torino, 1994;

De Nova, *Il tipo contrattuale*, Cedam, Padova, 1974;

Di Majo, *Causa e imputazione negli atti solutori*, in *Riv. dir. civ.*, 1994, I;

Di Majo Giaquinto, *L'esecuzione del contratto*, Giuffrè, Milano, 1967;

Di Prisco, voce «Procedimento (dir. priv.)», in *Enc. dir.*, XXXV, Giuffrè, Milano, 1986;

Domat, *Le leggi civili nel loro ordine naturale* (trad. it.), I, St. tip. Cioffi, Napoli, 1839;

Donisi, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Jovene, Napoli, 1972;

Enrietti, *Della risoluzione del contratto*, in D'Avanzo-Enrietti-Fedele-Fragali-Ghiron-Giannattasio-Giaquinto-Giovene-Montel-Natoli-Pacchioni-Pellegrini, *Delle obbligazioni in generale e dei contratti in generale*, in *Comm. D'Amelio-Finzi*, Barbera, Firenze, 1948, sub Art. 1465;

Fabiani, *Rent to buy e titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile*, in *Foro. it.*, 2015;

Fabiani, *Rent to buy, inadempimento del conduttore e rilascio dell'immobile*, in *Not.*, 2015;

Falzea, *La separazione personale*, Giuffrè, Milano, 1943;

Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, Giuffrè, Milano, 1941;

Favale, *Opzione (Art. 1331)*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2009;

Fausti, *Il mutuo*, in *Tratt. Perlingieri*, Esi, Napoli, 2004;

Fazzalari, voce «Procedimento (teoria generale)», in *Enc. dir.*, XXXV, Giuffrè, Milano, 1986;

Federico, *Tipicità e atipicità dei contratti*, in C. Perlingieri-Ruggeri, *L'incidenza della dottrina sulla giurisprudenza nel diritto dei contratti*, Esi, Napoli, 2016;

Ferrante, *Consensualismo e trascrizione*, Cedam, Padova, 2008;

Ferrari, *Abstraktionsprinzip, Traditionsprinzip e consensualismo nel trasferimento di beni mobili. Una superabile divaricazione?*, in *Riv. dir. civ.*, 1993, I;

Ferrari, *Principio consensualistico e Abstraktionprinzip: un'indagine comparativa*, in *Contr. e impr.*, 1992;

Ferrarini-Barucco, *La locazione finanziaria (leasing)*, in *Tratt. Rescigno*, 11, 3, 2a ed., Utet, Torino, 2000;

Ferri, G.B., *Considerazioni sul problema della formazione del contratto*, oggi in *Id.*, *Saggi di diritto civile*, Maggioli, Rimini, 1984;

- Ferri, G.B., *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Giuffrè, Milano, 1965;
- Fiori, *Autorizzazione da parte del Giudice delegato alla sottoscrizione di un contratto di rent to buy. Condizioni e limiti*, in *Dir. fall.*, 2015;
- Formica, *L'ipoteca legale a favore dell'alienante: principi generali e fattispecie particolari*, in *Riv. not.*, 1969;
- Forti, "Atto,, e "procedimento,, amministrativo (Note critiche), in Aa.Vv., *Studi di diritto pubblico in onore di Oreste Ranelletti*, I, Cedam, Padova, 1931;
- Franco, *Autonomia privata e procedimento di formazione della regola contrattuale*, Cedam, Padova, 2012;
- Franzoni, *Degli effetti del contratto, II (Artt. 1374-1381)*, 2a ed., in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2013, *sub art.* 1376;
- Fubini, *Sulla natura giuridica di talune vendite a credito*, Soc. ed. Libreria, Milano, 1907;
- Funaioli, *La tradizione*, Cedam, Padova, 1942;
- Furguele, *Il contratto con effetti reali fra procedimento e fattispecie complessa: prime osservazioni*, in Id. (a cura di), *Diritto privato 1995, I. Il trasferimento in proprietà*, Cedam, Padova, 1995;
- Fusaro, An., *Un catalogo di questioni aperte sul c.d. rent to buy*, in *Giur. it.*, 2015;
- Fusaro, An., *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, in *Contr. impr.*, 2014;
- Gabrielli, E., "Operazione economica" e teoria del contratto. *Studi*, Giuffrè, Milano, 2013;
- Gabrielli, G., *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. Sacco*, Torino, 2012;
- Gabrielli, G., *La locazione ed i contratti aventi ad oggetto la concessione di beni in godimento*, in *Riv. dir. civ.*, 2006;

Gabrielli, G., in G. Gabrielli-Tommaseo, *Commentario della legge tavolare*, 2a ed., Giuffrè, Milano, 1999, *sub art.* 12 r.d. n. 499/1929;

Gabrielli, G., *La pubblicità immobiliare del contratto preliminare*, in *Riv. dir. civ.*, 1997, I;

Gabrielli, G., voce «Contratto preliminare: I) Diritto civile - Postilla», in *Enc. giur.*, Agg. VI, Treccani, Roma, 1997;

Gabrielli, G., voce «Opzione», in *Enc. giur.*, XXI, Treccani, Roma, 1990;

Gabrielli, G., *Considerazioni sulla natura del leasing immobiliare e loro riflessi in tema di pubblicità e di responsabilità civile*, in *Riv. dir. civ.*, 1984, II;

Gabrielli, G., *Sulla funzione del leasing*, in *Riv. dir. civ.*, 1979, II;

Gabrielli, G., *Il rapporto giuridico preparatorio*, Giuffrè, Milano, 1974;

Gabrielli, G., *Il contratto preliminare*, Giuffrè, Milano, 1970;

Gabrielli, G.-Franceschelli, V., voce «Contratto preliminare: I) Diritto civile», in *Enc. giur.*, IX, Treccani, Roma, 1988;

Gabrielli, G., *Contratto preliminare (Sintesi di informazione)*, in *Riv. dir. civ.*, 1987, II;

Gabrielli, G.-Padovini, *La locazione di immobili urbani*, 2ª ed., Cedam, Padova, 2005;

Galeotti, *Contributo alla teoria del procedimento legislativo*, Giuffrè, Milano, 1957;

Galgano, *Il trasferimento della proprietà in civil law e in common law*, in Galgano (a cura di), *Atlante di diritto privato comparato*, 5a ed., Zanichelli, Bologna, 2011;

Galgano, in Galgano-Visintini, *Degli effetti del contratto. Della rappresentanza. Del contratto per persona da nominare (Art. 1372-1405)*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 1993, *sub artt.* 1376-1377;

Gallelli, *“I contratti” di godimento in funzione della successiva alienazione d’immobili all’indomani della legge 11 novembre 2014, n. 164. Uno sguardo d’insieme alle “nuove” formule contrattuali anticrisi*, in *Vita notar.*, 2015;

Gallo, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale (artt. 1321-1349)*, in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2011, *sub art.* 1331;

Gallo, P., in Valentino (a cura di), *Dei singoli contratti (artt. 1470-1547)*, in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2011, *sub art.* 1470;

García Garrido, *Los efectos obligatorios de la compraventa en el Código Civil Español*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, Giuffrè, Milano, 1991;

Gasca, *Trattato della compra-vendita civile e commerciale*, 2a ed., I, Utet, Torino, 1914;

Gazzara, *La vendita obbligatoria*, Giuffrè, Milano, 1957;

Gazzoni, F., *Manuale di diritto privato*, 17<sup>a</sup> ed., Esi, Napoli, 2015;

Gazzoni, F., *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Tratt. E. Gabrielli, Gazzoni*, I, 1-2, Torino, 2012;

Gazzoni, F., *Contratto preliminare*, 3a ed., Giappichelli, Torino, 2010;

Gazzoni, F.M., *Deve essere autorizzato il preliminare di vendita di un bene del minore? Il promissario acquirente cui sia stata consegnata la cosa è detentore o possessore?*, in *Riv. notar.*, 2001;

Giampiccolo, *Note sul comportamento concludente*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1961;

Gioffrè, *La sopravvivenza del contratto principale all'invalidità dell'opzione*, in *Riv. dir. civ.*, 2001, II;

Giorgi, *Teoria delle obbligazioni nel diritto moderno italiano*, 7a ed., III, Frat. Cammelli, Firenze, 1907;

Giorgianni, voce «Pagamento (dir. civ.)», in *Noviss. Dig. it.*, XII, Utet, Torino, 1965;

Giorgianni, voce «Causa (dir. priv.)», in *Enc. dir.*, VI, Giuffrè, Milano, 1960;

Gorgoni, *Credito al consumo e leasing traslativo al consumo*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1992;

Gorgoni, *Il credito al consumo*, Giuffrè, Milano, 1994;

Gorla, *Il contratto. Problemi fondamentali trattati con il metodo comparativo e casistico*, I, Giuffrè, Milano, 1954;

Gorla, *La compravendita e la permuta*, in *Tratt. Vassalli*, VII, I, Utet, Torino, 1937;

Gorla, *L'atto di disposizione dei diritti*, in *Studi in memoria di E. Tommasone*, Cedam, Padova, 1937;

Gorla-Zanelli, *Del Pegno. Delle ipoteche (Art. 2784-2899)*, 4a ed., in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 1992, *sub art.* 2817;

Grassetti, *Del negozio fiduciario e della sua ammissibilità nel nostro ordinamento giuridico*, in *Riv. dir. comm.*, 1936, I;

Greco-Cottino, *Della vendita (Art. 1470-1547)*, 2a ed., in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 1981, *sub artt.* 1470, 1477;

Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, in *Corr. giur.*, 2015;

Guglielmucci, *Diritto fallimentare*, 7<sup>a</sup> ed. a cura di Padovini, Giappichelli, Torino, 2015;

Guglielmucci, *Gli effetti sui rapporti giuridici preesistenti*, in Jorio, Fabiani (diretto da), *Il nuovo diritto fallimentare*, Zanichelli, Bologna, 2010;

M. Hauriou, *Précis de droit administratif et de droit public général: à l'usage des étudiants en licence et en doctorat ès-sciences politiques*, 4a ed., I, Larose, Paris, 1901;

Iamiceli, *Il leasing: inquadramento e fonti della disciplina*, in Aa.Vv., *Cessione e uso dei beni*, in, *Tratt. Roppo dei contratti*, II, Giuffrè, Milano, 2014;

Iberati, *Contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Esemplificazione pratica*, in *Not.*, 2015;

Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contr.*, 2015;

Ieva, *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, in *Riv. notar.*, 2015;

Imbrenda, *Il leasing*, in Imbrenda-Carimini, *Leasing e lease back*, in *Tratt. Perlingieri*, Esi, Napoli, 2013;

Ingrosso, *La fiscalità immobiliare: la compravendita*, in Bocchini (a cura di), *Le vendite immobiliari*, II, Giuffrè, Milano, 2016;

Knütel, *Vendita e trasferimento della proprietà nel diritto tedesco*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, Giuffrè, Milano, 1991;

Kohler, *Gesammelte Abhandlungen aus dem gemeinen und französischen Civilrecht*, I-II, Bensheimer, Mannheim, 1883;

Kronke, *Il trasferimento della proprietà nel diritto tedesco*, in Galgano (a cura di), *Atlante di diritto privato comparato*, 5a ed., Zanichelli, Bologna, 2011;

Landini, *Formalità e procedimento contrattuale*, Giuffrè, Milano, 2008;

Landini-Palazzo (a cura di), *Rent to buy di azienda*, *Quaderni della Fondazione italiana del Notariato*, Gruppo24Ore, Milano, 2016;

La Porta, *Il problema della causa del contratto*, I, Giappichelli, Torino, 2000;

Laurenti, *La promessa di vendita sinallagmatica nel nostro diritto*, in *Ant. giur.*, 1892, 6-7, 473 ss.

Lener, A., *Contratto preliminare, esecuzione anticipata del definitivo e rapporto intermedio*, in *Foro it.*, 1977;



Lipari, M., voce «Vendita con riserva di proprietà», in *Enc. dir.*, XLVI, Giuffrè, Milano, 1993;

Lomonaco, *Rent to buy: profili fiscali*, in *Not*, 2015;

Luminoso, *Contratto preliminare, sue false applicazioni e regole di circolazione dei diritti*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 4;

Luminoso, *La compravendita*, 8<sup>a</sup> ed., Giappichelli, Torino, 2015;

Luminoso, *La compravendita: realtà e prospettive*, in *Riv. not.*, 2015, I;

Luminoso, *La vendita*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2014;

Luminoso, *Vendita, preliminare di vendita e altri contratti traslativi*, in Fr. Vassalli, Luiso, E. Gabrielli (diretto da), *Trattato del diritto fallimentare e delle altre procedure concorsuali*, III, Giappichelli, Torino, 2014;

Luminoso, *Appunti sui negozi traslativi atipici. Corso di diritto civile*, Giuffrè, Milano, 2007;

Luminoso, *Contratto preliminare, pubblicità immobiliare e garanzie*, in Luminoso-Palermo, *La trascrizione del contratto preliminare. Regole e dogmi*, Cedam, Padova 1998;

Luminoso, *I contratti tipici e atipici. I. Contratti di alienazione, di godimento, di credito*, in *Tratt. Iudica-Zatti*, Giuffrè, Milano, 1995;

Luminoso, *Mandato, commissione, spedizione*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, XXXII, Giuffrè, Milano, 1984;

Luzzatto, *La compravendita*, ed. postuma a cura di Persico, Utet, Torino, 1961;

Macario, *Le sopravvenienze*, in Roppo (a cura di), *Rimedi*, in *Tratt. Roppo del contratto*, V, 2, Giuffrè, Milano, 2006;

Macario, voce «Vendita: I) Profili generali», in *Enc. giur.*, XXXII, Treccani, Roma, 1994;

Maccarrone, *Considerazioni d'ordine generale sulle obbligazioni di dare in senso tecnico*, in *Contr. e impr.*, 1998;

Magazzù, voce «Perimento della cosa», in *Enc. dir.*, XXXIII, Giuffrè, Milano, 1983;

Maltoni, *La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)*, in *Riv. notar.*, 2014;

Maltoni, *Le vendite immobiliari a credito*, in Sirena (a cura di), *Vendita e vendite*, in *Tratt. Roppo dei contratti*, I, Giuffrè, Milano, 2014;

Manara, nota a Cass. Torino, 25.9.1883, in *Foro it.*, 1884;

Mariconda, *Il pagamento traslativo*, in *Contr. e impr.*, 1988;

Marino, *Rent to buy: nuovo strumento contrattuale per favorire la ripresa delle transazioni immobiliari*, in *Vita notar.*, 2014;

Marrone, *Trasferimento della proprietà della cosa venduta e pagamento del prezzo*, oggi in *Id.*, *Scritti giuridici*, a cura di Falcone, I, Palumbo, s.l., s.d.;

Marseglia, *Il leasing immobiliare per l'acquisto dell'abitazione principale*, in Piraino-Cherti (a cura di), *I contratti bancari*, Giappichelli, Torino, 2016;

Martelli, *L'ipoteca legale nelle alienazioni a favore di terzo*, in *Riv. not.*, 2016, 5;

Matthews, *La proprietà: storia e comparazione*, in Castronovo-Mazzamuto (a cura di), *Manuale di diritto privato europeo*, II, Giuffrè, Milano, 2007;

Mayer-Maly, *Kauf und Eigentumsübergang im österreichischen Recht*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, Giuffrè, Milano, 1991;

D. Mazeaud, *Prime note sulla riforma del diritto dei contratti nell'ordinamento francese*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 2;

Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, in *Contr. impr.*, 2015;

Mengoni, *Risoluzione per inadempimento e terzi subacquirenti*, oggi in *Scritti di Luigi Mengoni*, a cura di Castronovo-Albanese-Nicolussi, II, Giuffrè, Milano, 2011;

Mengoni, *Successioni per causa di morte. Parte speciale. Successione necessaria*, 4<sup>a</sup> ed., in *Tratt. Cicu-Messineo*, XLIII, 2, Giuffrè, Milano, 2000;

Mengoni, *La pubblicità immobiliare*, in Aa.Vv., *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive. Quarant'anni di legislazione, dottrina, esperienze notarili e giurisprudenza*, IV, Giuffrè, Milano, 1987;

Mengoni, *Gli acquisti «a non domino»*, 3<sup>a</sup> ed., Giuffrè, Milano, 1975;

Mengoni-Realmonte, voce «Disposizione (atto di)», in *Enc. dir.*, XIII, Giuffrè, Milano, 1964;

Messineo, voce «Contratto preliminare, contratto preparatorio e contratto di coordinamento», in *Enc. dir.*, X, Giuffrè, Milano, 1962;

Messineo, *Il contratto in genere*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, XXI-I, Giuffrè, Milano, 1968;

Miele, *Alcune osservazioni sulla nozione di procedimento amministrativo*, oggi in *Id.*, *Scritti giuridici*, I, Giuffrè, Milano, 1987;

Mirabelli, *I singoli contratti (artt. 1470-1765 c.c.)*, 3<sup>a</sup> ed., in *Comm. c.c.*, Libro IV, III, Utet, Torino, 1991, *sub artt.* 1498-1499;

Mirabelli, *Delle obbligazioni. Dei contratti in generale (Artt. 1321-1469 c.c.)*, 3<sup>a</sup> ed., in *Comm. c.c.*, Libro IV, II, Utet, Torino, 1980, *sub artt.* 1351, 1458-1459;

Monateri, *La sineddoche. Formule e regole nel diritto delle obbligazioni e dei contratti*, Giuffrè, Milano, 1984;

Monateri, *Contratto e trasferimento della proprietà. I sistemi romanisti*, Giuffrè, Milano, 2008;

Morello, *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali*, in *Tratt. Gambaro-Morello*, I, Giuffrè, Milano, 2008;

- Mosco, *La risoluzione del contratto per inadempimento*, Jovene, Napoli, 1950;
- Muccioli, *Efficacia del contratto e circolazione della ricchezza*, Cedam, Padova, 2004;
- Musolino, *Usufrutto*, in *Tratt. Visintini*, II, Cedam, Padova, 2013;
- Mustari, *Il lungo viaggio verso la 'realità'. Dalla promessa di vendita al preliminare trascrivibile*, Giuffrè, Milano, 2007;
- Musto, Piccolo, Tresca, *Il leasing immobiliare abitativo: prime osservazioni*, Studio n. 38-2016/C, in *www.notariato.it*;
- Natoli, *L'attuazione del rapporto obbligatorio. Appunti delle lezioni*, II, Giuffrè, Milano, 1966;
- Natoli, *Il diritto soggettivo*, Giuffrè, Milano, 1943;
- Natucci, *Considerazioni sul principio "res perit domino" (art. 1465 c.c.)*, in *Riv. dir. civ.*, 2010, 1;
- Natucci, *La tipicità dei diritti reali*, Cedam, Padova, 1982;
- Navarretta, *La causa e le prestazioni isolate*, Giuffrè, Milano, 2000;
- Navarretta, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale (artt. 1321-1349)*, in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2011, sub art. 1343;
- Nicolussi, *Lesione del potere di disposizione e arricchimento. Un'indagine sul danno non aquiliano*, Giuffrè, Milano, 1998;
- Nucera, *Rent to buy in ambito condominiale*, in *Arch. loc.*, 2016;
- Nucera, *Dal Tribunale di Verona la prima pronuncia (non risolutiva) in tema di rent to buy*, in *Arch. loc.*, 2015;
- Oppo, *Adempimento e liberalità*, Giuffrè, Milano, 1947;

Pacia, *Pubblicità del rent to buy*, dispensa del corso di *Diritto della pubblicità immobiliare*, tenuto presso l'Università degli Studi di Trieste, Trieste, 2016;

Padovini, *Rent to buy e condominio*, in *Giur. it.*, 2015;

Pagliantini, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale* (artt. 1425-1469 bis; leggi collegate), in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2011, sub art. 1465;

Palermo, *Contratto preliminare e "interesse al differimento". Un secolo di teorie in una soggettiva rivisitazione*, in De Matteis (a cura di), *La contrattazione preliminare. Dall'inquadramento teorico alle questioni nella pratica giudiziaria*, Giappichelli, Torino, 2017;

Palermo, *L'autonomia negoziale*, 3a ed., Giappichelli, Torino, 2015;

Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, in *Giur. it.*, 2015, 2;

Palermo, *Contratto preliminare*, Cedam, Padova, 1991;

Palermo, *Contratto di alienazione e titolo dell'acquisto*, Giuffrè, Milano, 1974;

Palermo, *Funzione illecita e autonomia privata*, Giuffrè, Milano, 1970;

Panzarini, E., *Il contratto di opzione. I. Struttura e funzioni*, Giuffrè, Milano, 2007;

Patti, A., *Gli effetti sui rapporti giuridici preesistenti*, in Jorio (a cura di), *Fallimento e concordato fallimentare*, II, *Nuova Giur. sist. Bigiavi*, Utet, Torino, 2016;

Patti, S., in Jannarelli-Macario (a cura di), *Della proprietà* (artt. 1100-1172), in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2013, sub art. 1155;

Perego, *I vincoli preliminari e il contratto*, Giuffrè, Milano, 1974;

Perfetti, *La conclusione del contratto*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2016;

Persico, *L'eccezione di inadempimento*, Giuffrè, Milano, 1955;

Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, in *www.gaetanopetrelli.it*, 2014;

Petronio, *Vendita, trasferimento della proprietà e vendita di cosa altrui nella formazione del code civil e dell'Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, Giuffrè, Milano, 1991;

Piraino, *L'inadempimento del contratto di credito immobiliare ai consumatori e il patto marciano*, in D'Amico-Pagliantini-Piraino-Rumi, *I nuovi marcialiani*, Giappichelli, Torino, 2017;

Pittella, *Il contratto preliminare «ad effetti anticipati»*, in *Not.*, 2013, 1;

Plaia, *Vizi del bene promesso in vendita e tutela del promissario acquirente*, Cedam, Padova, 2000;

Poletti, *L'accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi: i c.d. contratti rent to buy*, in Alpa, Navarretta (a cura di), *Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, Milano, 2015;

Poletti, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015;

Poletti, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, in *Contr.*, 2015;

Poletti, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale (artt. 1350-1386)*, in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2011, sub art. 1351;

Portale, *Principio consensualistico e conferimento di beni in proprietà*, in *Riv. soc.*, 1970;

Pringsheim, *Kauf mit fremdem Geld. Studien über die Bedeutung der Preiszahlung für den Eigentumserwerb nach griechischem und römischem Recht*, Veit, Leipzig, 1916;

Pugliatti, *La trascrizione, I*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, XIV-I, Giuffrè, Milano, 1957;

Pugliatti, *La rappresentanza indiretta e la morte del rappresentante*, in *Foro pad.*, 1953;

Pugliatti, *Considerazioni sul potere di disposizione*, oggi in Id., *Diritto civile. Metodo – Teoria – Pratica. Saggi*, Giuffrè, Milano, 1951;

Pugliatti, *Fiducia e rappresentanza indiretta*, oggi in Id., *Diritto civile. Saggi*, Giuffrè, Milano, 1951;

Pugliatti, *L'atto di disposizione e il trasferimento dei diritti*, oggi in Id., *Diritto civile. Metodo – Teoria – Pratica. Saggi*, Giuffrè, Milano, 1951;

Id., *Precisazioni in tema di vendita a scopo di garanzia*, oggi in Id., *Diritto civile. Metodo – Teoria – Pratica. Saggi*, Giuffrè, Milano, 1951;

Pugliatti, *Esecuzione forzata e diritto sostanziale*, Giuffrè, Milano, 1935;

Pugliese, *Compravendita e trasferimento della proprietà in diritto romano*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, I, Giuffrè, Milano, 1991;

Purpura, *La nuova disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare*, in Giureta, 2014, XII;

Rascio, *Il contratto preliminare*, Jovene, Napoli, 1967;

Ravazzoni, *Le ipoteche*, in Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni, Giuffrè, Milano, 2006;

Ravazzoni, *La formazione del contratto*, I. *Le fasi del procedimento*, Giuffrè, Milano, 1966;

Re, *Trattato sulla compra e vendita secondo il codice civile italiano*, Salviucci, Roma, 1877;

Realmonte (a cura di), *I rapporti giuridici preparatori*, Giuffrè, Milano, 1996;

Realmonte, voce «Eccezione di inadempimento», in *Enc. dir.*, XIV, Giuffrè, Milano, 1965;

Rescio, *La traslazione del rischio contrattuale nel leasing*, Giuffrè, Milano, 1989;

Ricca, *Contratto e rapporto nella permuta atipica*, Giuffrè, Milano, 1974;

- Ricci, *Corso teorico-pratico di diritto civile*, 2a ed., VII, Ute(t), Torino, 1886;
- Rizzi, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, in *Riv. notar.*, 2015;
- Romano, Salv., *Introduzione allo studio del procedimento giuridico nel diritto privato*, Giuffrè, Milano, 1961;
- Romano, Salv., *Vendita e contratto estimatorio*, in *Tratt. Grosso-Santoro-Passarelli*, V, I, Vallardi, Milano, 1960;
- Romano, Sil., *Nuovi studi sul trasferimento della proprietà e il pagamento del prezzo nella compravendita romana*, Cedam, Padova, 1937;
- Roppo, *Il contratto*, 2a ed., in *Tratt. Iudica-Zatti*, Giuffrè, Milano, 2011;
- Rubino, *La compravendita*, 2a ed., in *Tratt. Cicu-Messineo*, XXIII, Giuffrè, Milano, 1971;
- Rubino, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, XIX, Giuffrè, Milano, 1956;
- Rubino, *La fattispecie e gli effetti giuridici preliminari*, Giuffrè, Milano, 1939, *passim*, spec. 121 ss.;
- Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, in *Contr. impr.*, 2015;
- Russo E., *Vendita e consenso traslativo (Art. 1470)*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2010, *sub art. 1470*;
- Russo, R., *Vendita e consenso traslativo*, in *Contr. e impr.*, 2010;
- Russo, E., *Della vendita. Disposizioni generali. Delle obbligazioni del venditore (Artt. 1471-1482)*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2013, *sub Considerazioni generali sugli artt. 1471-1482 c.c.*;



Russo, E., *Della vendita. Disposizioni generali. Delle obbligazioni del venditore* (Artt. 1471-1482), in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2013, sub art. 1477, 115;

Sacco, in Sacco-De Nova, *Il contratto*, 4a ed., Utet, Torino, 2016;

Sacco, voce «Consensualismo», in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Agg. 4, Utet, Torino, 2009;

Sacco-Caterina, *Il possesso*, 3a ed., in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Giuffrè, Milano, 2014,

Saint-Alary Houin, *Le transfert de propriété depuis le code civil*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, Giuffrè, Milano, 1991;

Sandulli, *Il procedimento amministrativo*, Giuffrè, Milano, rist. 1959;

Sandulli, voce «Procedimento amministrativo», in *Noviss. Dig. it.*, XIII, Utet, Torino, 1966;

Santini, *Il commercio. Saggio di economia del diritto*, Il Mulino, Bologna, 1979;

Santoro-Passarelli, F., *Dottrine generali del diritto civile*, 9a ed., Jovene, Napoli, rist. 2012;

Sartori, *Profili fiscali del c.d. rent to buy*, in *Giur. it.*, 2015;

Scalisi, voce «Negozio astratto», in *Enc. dir.*, XXVIII, Giuffrè, Milano, 1978;

Sciarrone Alibrandi, *Pagamento traslativo e art. 1333 c.c.*, in *Riv. dir. civ.*, 1989, II;

Schlesinger, *Il pagamento al terzo*, Giuffrè, Milano, 1961;

Schmidlin, *Il trasferimento della proprietà nel contratto di vendita nel diritto svizzero*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, Giuffrè, Milano, 1991;

Schrage, *Vendita e trasferimento della proprietà nella storia del diritto olandese*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, Giuffrè, Milano, 1991;

Scognamiglio, R., *Sulla invalidità successiva dei negozi giuridici*, oggi in Id., *Scritti giuridici*, I, Cedam, Padova, 1996;

Scognamiglio, R., *Dei contratti in generale (Art. 1321-1352)*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Zanichelli-Soc. ed. Foro it., Bologna-Roma, 1970, *sub art.* 1326;

Sforza Fogliani, *Anche per il rent to buy si può pensare alla convalida*, in *Arch. loc.*, 2015;

Sicchiero, *La risoluzione per inadempimento (Artt. 1453-1459)*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2007, *sub art.* 1458;

Sideri, *Tecniche redazionali*, relazione presentata al Convegno *La disciplina del rent to buy: tutele sostanziali e questioni tributarie*, organizzato dalla Fondazione Italiana del Notariato, Milano, 23.1.2015;

Sirena, *Tipo contrattuale e tipologie della vendita*, in Sirena (a cura di), *Vendita e vendite*, in *Tratt. Roppo dei contratti*, I, Giuffrè, Milano, 2014;

Sirena, *La nozione della vendita: gli effetti traslativi*, in Sirena (a cura di), *Vendita e vendite*, in *Tratt. Roppo dei contratti*, I, Giuffrè, Milano, 2014;

Sirena, in Navarretta-Orestano (a cura di), *Dei contratti in generale (artt. 1350-1386)*, in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2011, *sub art.* 1376;

Sirena, *Effetti e vincolo*, in Costanza (a cura di), *Effetti*, in *Tratt. Roppo del contratto*, III, Giuffrè, Milano, 2006;

Sirena, *L'effetto traslativo*, in Valentino (a cura di), *I contratti di vendita*, I, in *Tratt. Rescigno-E. Gabrielli*, Utet, Torino 2007;

Sommade, *La vente a crédit. Biens de consommation, automobile, matériel d'équipement*, Libr. Techniques, Paris, 1959;

Spada, *Consenso e indici di circolazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2014;

Speciale, *Contratti preliminari e intese precontrattuali*, Giuffrè, Milano, 1990;

Spiotta, *Art. 67: Le esenzioni previste dall'art. 67, comma 3, lett. a), b), c), f)*, in Jorio (a cura di), *Fallimento e concordato fallimentare, II, Nuova Giur. sist. Bigiavi*, Utet, Torino, 2016;

Stanzione, *Situazioni creditorie meramente potestative*, Esi, Napoli, 1982;

Talamanca, voce «Vendita (dir. rom.)», in *Enc. dir.*, XLVI, Giuffrè, Milano, 1993;

Tamburrino, *I vincoli unilaterali nella formazione progressiva del contratto*, Giuffrè, Milano, 1954;

Tassinari, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, in *Contr.*, 2014;

Terlizzi, in Chianale-Terlizzi, in Bonilini-Chizzini (a cura di), *Della tutela dei diritti (artt. 2784-2906)*, in *Comm. E. Gabrielli*, Utet, Torino, 2015, *sub art.* 2817;

Testa, *“Sblocca Italia”: gli effetti sulla disciplina del rent to buy*, in *Immobili e proprietà*, 2015;

Testa, *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico*, in *Immobili e proprietà*, 2014, 6;

Thöl, *Das Handelsrecht*, I, 3a ed., Dieterich, Göttingen, 1854;

Thon, *Norma giuridica e diritto soggettivo* (trad. it.), 2a ed., Cedam, Padova, 1951;

Triola, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014;

Troisi, *La prescrizione come procedimento*, Esi, Napoli, 1980;

Varia, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione*, in *Riv. notar.*, 2015;

Vecchi, *Il principio consensualistico. Radici storiche e realtà applicativa*, Giappichelli, Torino, 1999;

Vecchio, *I singoli casi di vendita obbligatoria*, in Callegari-Desana (a cura di), *La vendita*, Zanichelli, Bologna, 2014;

Vettori, *Consenso traslativo e circolazione dei beni. Analisi di un principio*, Giuffrè, Milano, 1995;

Vettori, *I contratti ad effetti reali*, in *Tratt. Bessone*, XIII, V, Giappichelli, Torino, 2002;

Vignali, *Commentario del c.c. italiano*, proseguito da Scalamandrè, VI, 2a ed., F. Corrado, Napoli, 1884;

Villanacci, *Dei privilegi sui mobili (Artt. 2751-2769)*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, Milano, 2016, *sub art. 2762*;

Villata-Sala, voce «Procedimento amministrativo», in *Dig. disc. pubbl.*, XI, Utet, Torino, 1996;

Vitucci, *I profili della conclusione del contratto*, Giuffrè, Milano, 1968;

Weir, *Passing of ownership under contract of sale*, in Vacca (a cura di), *Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storico-comparatistica*, Giuffrè, Milano, 1991;

Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?*, in *Contr. impr.*, 2015.